

Acta 5/2026

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA:

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

VOCALES CON DERECHO A VOTO:

D. Eusebio Robles González, en representación de la Consejería competente en materia de Régimen local.

D^a. Esperanza Ferrer Socorro, en representación de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

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

D. Eduardo de Oñate Calvín, en representación de la Consejería competente en materia de sanidad.

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

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

D. Juan José Ramón Vindel, 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.

ASISTENTE SIN DERECHO A VOTO:

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

PONENTES:

D^a María Jose Hernández de la Torre Ruiz, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal.

D^a Sara Mayol Soler, Responsable Técnico en Planificación Territorial en sustitución de la Jefe de Servicio de Planeamiento Supramunicipal.

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

INVITADOS:

D. Carlos Reque Castillo, Letrado del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

D. Víctor Martínez Escobar, Técnico Superior del Servicio de Planeamiento Municipal.

D^a Yolanda Cerdeño Gómez, Asesora Técnica de Planificación Territorial, Urbanismo y Suelo, del Servicio de Planeamiento Municipal

SECRETARIA:

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

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas y treinta y seis minutos del día 30 de abril de 2026, comprobada la existencia del quórum establecido en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, en la sala de Juntas de la Consejería de Fomento, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día.





ORDEN DEL DÍA

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 14 de abril de 2026, y aclaración de cuestiones relativas a tres puntos del orden del día de la sesión celebrada el 19 de marzo de 2026.

2. Aprobación Definitiva de la Innovación del Proyecto de Singular Interés Parque Temático “Puy du Fou España” en el municipio de Toledo, promovido por la sociedad Puy du Fou España, S.A. Informe propuesta de la Comisión Regional de Ordenación Territorial y Urbanismo conforme al artículo 33.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 129.1 del Reglamento de Planeamiento.

3. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SUR 4B del Plan de Ordenación Municipal de Villacañas (Toledo). Informe según los artículos 125 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 114.2.c) del Reglamento de la Actividad de Ejecución (Expediente nº RES PAU 2/26 TO)

4. Modificación Puntual nº1/2026 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según los artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 135.2.b del Reglamento de Planeamiento (Expediente nº4/26 CR)

5. Plan Especial de Infraestructuras del vial de conexión de los barrios de “Azucaica” y “Polígono de Santa María de Benquerencia” de Toledo. Informe según los artículos 37.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 136.3, al que remite el artículo 141.1, del Reglamento de Planeamiento (Expediente nº 16/24 TO).

6. Calificación urbanística para la legalización de una estación base telefonía móvil en el paraje peña horadada, polígono 56 parcela 8, del término municipal de Ciudad Real. Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expediente n.º KM7A-SC-26/0108)





7. Calificación urbanística para proyecto de legalización y actividad de explotación de ganado ovino en la Entidad Local Menor de Cinco Casas, perteneciente a Alcázar de San Juan. Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expediente n.º KM7A-SC-26/0174).

8. Autorización provisional para instalación temporal de circo en suelo urbano no consolidado del municipio de Albacete (Albacete). Informe según los artículos 172.1 del texto refundido de la LOTAU y 18.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Expediente n.º. AP 2/26 AB)

9. Autorización provisional para zona deportiva multiusos en c/Álvaro de Luna, sobre suelo urbano no consolidado, en el municipio de Cuenca (Cuenca). Informe según los artículos 172.1 del texto refundido de la LOTAU y 18.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Expediente n.º AP 3/26 CU)

10. Ruegos y preguntas.

* * *

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

Tras comprobar la existencia del quórum exigido para comenzar la sesión, da paso al estudio del orden del día.

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 14 de abril de 2026, y aclaración de cuestiones relativas a tres puntos del orden del día de la sesión celebrada el 19 de marzo de 2026.

Concedido turno para plantear cuestiones relativas al acta de la sesión anterior celebrada el 14 de abril de 2026, enviada junto a la convocatoria de la presente sesión, no se formula cuestión alguna siendo aprobada por unanimidad de los miembros.

Acto seguido la Vicepresidenta primera concede la palabra a D^a María José Hernández de la Torre quien indica que, al haberse detectado la existencia de ciertos errores puntuales en los





acuerdos adoptados en la sesión de 19 de marzo de 2026 relativos a los puntos del orden del día números 4 (Calificación urbanística para legalización de embalse de instalación de regadío y de construcciones e instalaciones auxiliares, en parcelas 72 y 77, polígono 129, en la pedanía de Campillo de las Doblas, en el término municipal de Albacete), 5 (Calificación urbanística para construcción de marquesina y solera anexas a nave existente en la parcela 118 del polígono 91, en el término municipal de Albacete) y 10 (Calificación urbanística para instalación solar fotovoltaica aislada destinada a riego agrícola en el polígono 59, parcela 261 en el término municipal de Albacete), se propondrá a la Comisión, en la siguiente sesión que se celebre, la rectificación de los mismos.

A continuación, la Vicepresidenta primera concede la palabra a la ponente D^a Sara Mayol Soler quien pasa a informar el siguiente punto del orden del día.

2. Aprobación Definitiva de la Innovación del Proyecto de Singular Interés Parque Temático “Puy du Fou España” en el municipio de Toledo, promovido por la sociedad Puy du Fou España, S.A. Informe propuesta de la Comisión Regional de Ordenación Territorial y Urbanismo conforme al artículo 33.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 129.1 del Reglamento de Planeamiento.

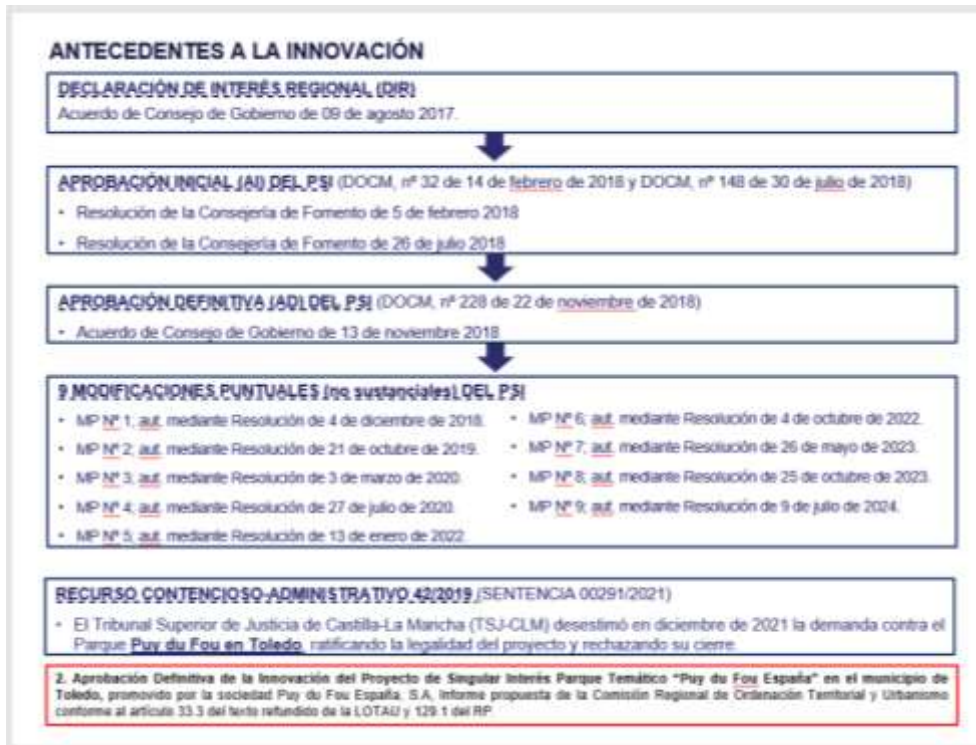
La ponente, D^a Sara Mayol Soler, inicia su intervención repasando la normativa fundamental aplicable a los Proyectos de Singular Interés (PSI), indicando, en primer lugar, que dichos instrumentos tienen por objeto actuaciones de relevante interés social o económico, ordenándolas y diseñándolas, con carácter de básico y para su inmediata ejecución, pudiendo comprender terrenos situados en uno o varios términos municipales y desarrollarse en cualquier clase de suelo, según definición recogida en el artículo 19 del TRLOTAU, estando comprendida la actuación que nos ocupa en el apartado segundo, letra c) del citado precepto, aplicable a actuaciones de tipo terciario, siendo éste el uso global mayoritario que tiene Poy du Fou, e incluiría toda la urbanización complementaria que se precise, refiriéndose el citado artículo 19.2.c) a actuaciones que no tengan previsión y acomodo en el planeamiento vigente.

A continuación, la ponente refiere los preceptos aplicables y que se muestran en diapositiva, destacando, de entre ellos, el artículo 39 del TRLOTAU referido a las innovaciones de las determinaciones de los Planes y que deberán realizarse por el mismo procedimiento seguido para la aprobación del instrumento inicial sujetándose a los trámites prescritos.





Seguidamente, se pasa a la exponer cronológicamente los pasos que llevaron a la aprobación definitiva del PSI original sobre el que parte la innovación e hitos posteriores y que se muestran en diapositiva.



Respecto a la innovación que se pretende, indica la ponente que queda igualmente encuadrado en el art. 19.2 c) TRLOTAU (uso terciario), es decir, la construcción de una Parque Temático sobre la historia de España, es decir, mantiene el objeto que motivó el PSI original, ampliándolo con nuevos usos pormenorizados.

El promotor de la innovación es la sociedad Puy Du Fou España, S.A., de nacionalidad española y con domicilio social en Toledo, es una Sociedad que tiene por objeto el diseño, la promoción, construcción, producción, desarrollo y explotación de parques recreativos de espectáculos.

La actuación se localiza, a unos 5,5 km del núcleo urbano de Toledo y a 4 km de Argés, comprendiendo una superficie de alrededor 161 Ha, no modificándose el ámbito respecto del PSI original.

Una de las características propias de los PSI, señala la ponente, es la justificación del interés social y económico de ámbito regional recogido en el artículo 20.1.a) del TRLOTAU como una





determinación esencial. El promotor, en la memoria informativa y justificativa, recoge que se mantiene el interés social y económico, plasmado en el PSI del año 2018, incorporando una actualización de las políticas estratégicas. En cuanto al alineamiento con la orientación estratégica de políticas regional y local marca como esenciales el Plan Adelante, la Estrategia de la Agenda 2030, el Plan estratégico de turismo de Castilla-La Mancha, el Pacto por la reactivación económica y el empleo de Castilla-La Mancha, y los criterios y fines de la actuación pública territorial.

Respecto a la justificación del interés económico, el promotor se basa en la creación de más de 500 puestos de trabajo adicionales que se suman a los 450 ya creados, y en cuanto al impacto global estima unos beneficios económicos de unos 287 M€/año con la apertura del primer hotel, incrementándose a 500 M€/año tras la construcción de los siguientes dos hoteles, rozando los 600 M€/año a finales de 2035, año de plena operatividad del parque.

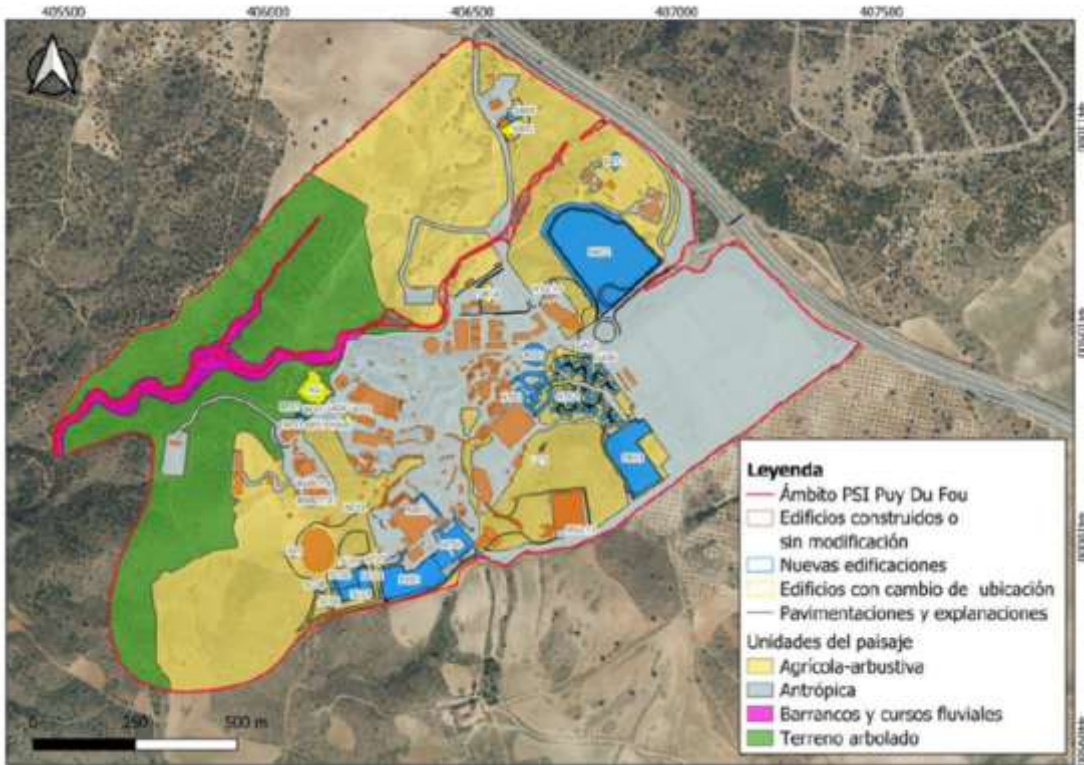
En relación a la fundamentación de la utilidad pública o interés social del objeto, se mantiene las motivaciones del PSI original y se amplía el objeto del parque. El promotor alude al creciente demanda de ocio cultural, señalando que *"...durante el año 2022, los grupos donde más aumentó el gasto medio por hogar (según la Encuesta de Presupuestos Familiares año 2022) fueron Restaurantes y hoteles, Ocio y Cultura y Transporte. Ocio y cultura sufrió una variación del 18,6%, y el gasto medio por hogar fue de 1.534 €."*, para lo que *"... El concepto innovador de turismo cultural e histórico que ofrece Puy du Fou no tiene ningún referente en la zona..."*, y que *"... La construcción de hoteles dentro del propio Parque contribuirá, en gran medida, a la satisfacción de la demanda de ocio cultural, permitiendo a los visitantes la estancia en la ciudad de Toledo durante varios días (y no solo uno, destinado a visitar el Parque), con el consiguiente aumento de la cantidad de dinero invertido en la ciudad, impulsando así el negocio local y el incremento de puestos de trabajo para satisfacer esta demanda..."*, refiere el otorgamiento de determinados premios a lo largo de los años, cita la creación de un centro de formación dentro de las instalaciones, el mantenimiento de convenios con diferentes centros educativos y el incremento de la empleabilidad con una previsión de empleo directo, indirecto e inducido.

Se muestra en imagen las características físicas del Parque, indicando la ponente, que se mantienen las del PSI original, correspondiendo la zona en gris con la parte antropizada por el uso del parque (zonas de servicio, parking, mercados, espectáculos o restaurantes).





Fuente: Estudio paisajístico de la Innovación del Proyecto de Singular Interés "Parque Temático Puy Du Fou España".



Respecto a la ordenación del ámbito, la ponente alude al Plan General de Ordenación Urbana del año 1986 y a las normas urbanísticas que regulan las condiciones, parámetros y determinaciones dentro del ámbito del PSI, haciendo especial mención a las subcategorías de suelo rústico.

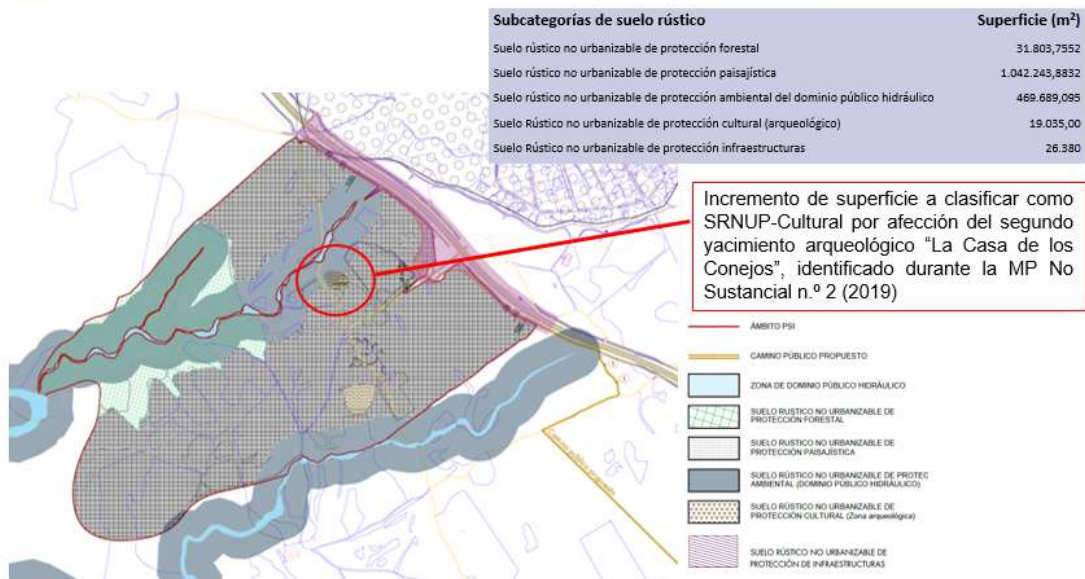




ORDENACIÓN DEL ÁMBITO (1)

(artículos 127 RP y 20.1.j) del TRLOTAU

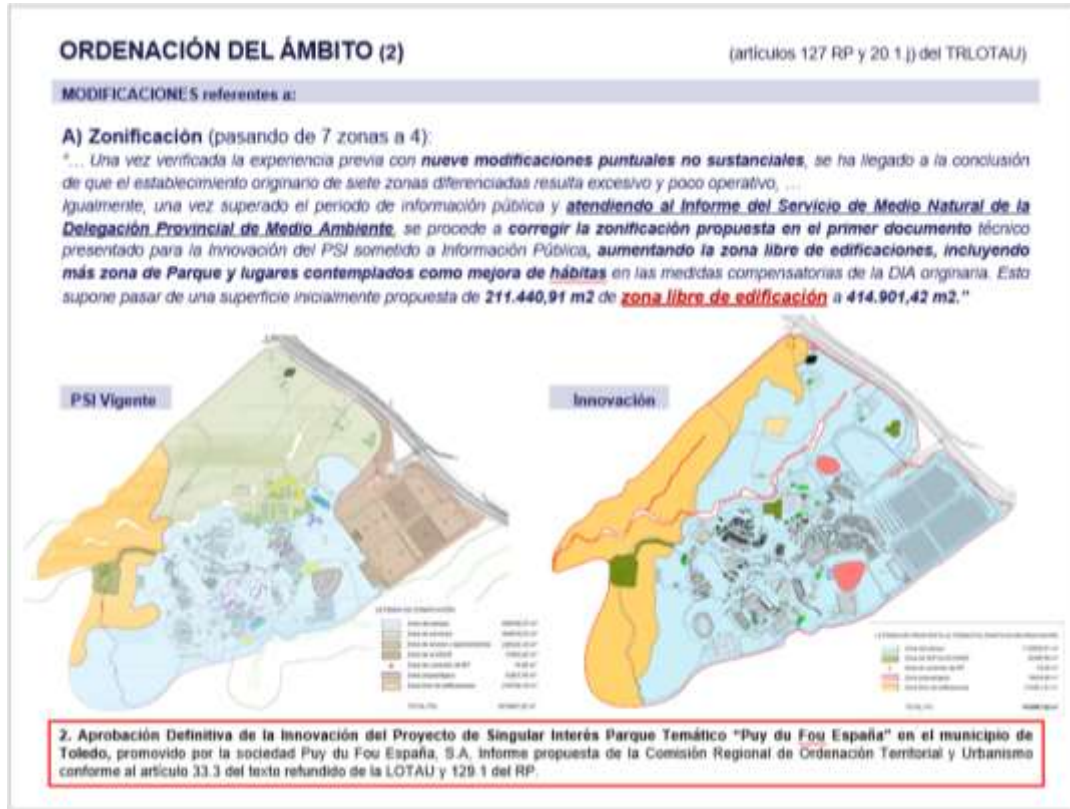
- PGOU de TOLEDO de 1986 + NNUU derivadas de la aprobación definitiva del PSI (2018)
- Superficie = 1.610.967,82 m2. Misma delimitación
- Se mantiene la clasificación y subcategorías de suelo rústico del PSI original



2. Aprobación Definitiva de la Innovación del Proyecto de Singular Interés Parque Temático "Puy du Fou España" en el municipio de Toledo, promovido por la sociedad Puy du Fou España, S.A, Informe propuesta de la Comisión Regional de Ordenación Territorial y Urbanismo conforme al artículo 33.3 del texto refundido de la LOTAU y 129.1 del RP.

Una de las modificaciones más relevantes que se han producido han sido las zonificaciones, llegándose a la conclusión de que las 7 zonas previstas inicialmente resultan poco operativas, y se atendió a un informe del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Medio Ambiente durante la primera información pública de la innovación corrigiéndose las zonas aumentando la zona que quedaría libre de edificaciones pasando prácticamente al doble.





En cuanto a la edificabilidad y ocupación, refiere la ponente a la Modificación Puntual n.º 30 del PGOU de Toledo, la cual eliminó el concepto de edificabilidad en Suelo Rústico, y la aprobación de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento por la que se aprueba la nueva ITP conlleva para este tipo de suelos y para los usos previstos para el PSI (terciario) un incremento ocupación al 10% (antes 5%), cumpliendo la innovación del PSI el requisito de superficie mínima de parcela, así como el porcentaje de ocupación de suelo por parte de las edificaciones o construcciones, el cual sería del 7,26%, por debajo del 10% señalado.

Se mantienen las siete tipologías edificatorias iniciales (a-g) y se incorporan dos más, tipología h (edificaciones para hoteles) y tipología i) (edificaciones para centros de formación) correspondiendo a los dos usos complementarios pormenorizados que se incorporan a los usos globales.





ORDENACIÓN DEL ÁMBITO (3)

(artículos 127 RP y 20.1.j) del TRLOTAU)

B) Edificabilidad y ocupación:

La Modificación Puntual n.º 30 del PGOU de Toledo → **eliminó el concepto de edificabilidad en SR**

Aprobación de la de ITP (Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento) → **incremento ocupación al 10% (antes 5%)**

	ITP	Innov. PSI	Cumple
Superficie mínima de la finca	15.000 m ²	1.610.967,82 m ²	V
Ocupación máxima permitida para edificaciones	10% 5 <i>parcial</i>	7,26 %	V
	161.096,78 m ² s	117.008,31 m ² s	V

TIPO DE EDIFICACIÓN	OCUP. INNOV. M2	% OCUP.
Tipo a. Edificaciones para Espectáculos de Interior.	26.483,42	22,63 %
Tipo b. Edificaciones para Espectáculos al aire libre.	22.221,27	18,99 %
Tipo c. Edificaciones para servicios al público.	10.958,98	9,37 %
Tipo d. Edificaciones para servicios internos del personal del Parque.	4.721,85	4,04 %
Tipo e. Edificaciones para equipamientos internos del Parque.	23.392,94	19,99 %
Tipo f. Edificaciones para infraestructuras e instalaciones internas.	7.136,74	6,10 %
Tipo g. Edificaciones de acondicionamiento exterior.	4.768,87	4,08 %
Tipo h. Edificaciones para hoteles	16.1661,27	13,81 %
Tipo i. Edificaciones centros de formación	1.162,97	0,99 %
	117.008,31	100 %



Tipologías existentes	
	Tipo a Edificaciones para espectáculos de interior
	Tipo b Edificaciones para espectáculos al aire libre
	Tipo c Edificaciones para servicios al público
	Tipo d Edificaciones para servicios internos del personal del parque
	Tipo e Edificaciones para equipamientos internos del parque
	Tipo f Edificaciones para infraestructuras e instalaciones internas
	Tipo g Edificaciones de acondicionamiento exterior
Tipologías nuevas Innovación	
	Tipo h Edificaciones para hospedaje del público
	Tipo i Edificaciones para centros de formación

Número máximo de plantas sobre rasante y Altura máxima de la edificación:

	Nº de Plantas	Altura de Alero (m)	Altura de Cumbre (m)
Tipo h. Edificaciones para Hoteles	3	15	17
Tipo i. Edificaciones para Centros de Formación	2	7	10

2. Aprobación Definitiva de la Innovación del Proyecto de Singular Interés Parque Temático "Puy du Fou España" en el municipio de Toledo, promovido por la sociedad Puy du Fou España, S.A. Informe propuesta de la Comisión Regional de Ordenación Territorial y Urbanismo conforme al artículo 33.3 del texto refundido de la LOTAU y 129.1 del RP.

Se mantienen los usos globales previstos (terciario, industrial y dotacional) y el uso mayoritario (terciario) incorporándose los usos pormenorizados hotelero, dotacional-educativo y dotacional cultural-deportivo, con la justificación, por parte del promotor, de la falta de incremento de plazas hoteleras en la ciudad de Toledo y comarca.





ORDENACIÓN DEL ÁMBITO (4)

(artículos 127 RP y 20.1.j) del TRLOTAU)

Se mantienen los **usos globales** del PSI original; Terciario (T), Industrial (I) y Dotacional (D) y, sobre estos, **se incorporan nuevos usos pomenorizados; Hotelero, Dotacional-Educativo y Dotacional Cultural-Deportivo.**



Usos globales	Usos pomenorizados		PSI / Innovación
	Nomenclatura RP	Nomenclatura PGOU	
Terciario	Comercial	Comercial	PSI
	Hostelero	Sala de reuniones	PSI
	Hotelero	Hotelero	Innovación
	Oficinas	Oficinas	PSI
	Recreativo	Espectáculos	PSI
Industrial	Almacenaje	Almacenes	PSI
Dotacional	Comunicaciones	Garaje aparcamiento	PSI
	Zonas Verdes	Dotacional zona verde	PSI
	Equipamientos: infraestructuras y servicios urbanos	Dotacional equipamiento	PSI
	Equipamientos: educativo	Cultural	Innovación
	Equipamientos: cultural-deportivo	Cultural	Innovación

"En origen, el PSI no incorporaba el uso hotelero en la confianza de que la oferta hotelera existente en la ciudad de Toledo y comarca tuviera la capacidad de absorber toda la demanda que generaría la llegada de visitantes al Parque. Lo anterior suponía que la oferta hotelera de la ciudad pudiera ampliarse exponencialmente, ... Cinco años después de la apertura del Parque, los datos indican que el aumento de plazas hoteleras en la ciudad de Toledo ha sido ínfimo y el aumento del precio medio de la habitación, sobre todo en la franja de viernes a domingo, coincidiendo con la apertura del Espectáculo Nocturno, ha sido exponencial, lo que ha supuesto un retraimiento de los visitantes."

2. Aprobación Definitiva de la Innovación del Proyecto de Singular Interés Parque Temático "Puy du Fou España" en el municipio de Toledo, promovido por la sociedad Puy du Fou España, S.A, Informe propuesta de la Comisión Regional de Ordenación Territorial y Urbanismo conforme al artículo 33.3 del texto refundido de la LOTAU y 129.1 del RP.

A continuación, la ponente pasa a exponer las características técnicas del proyecto, comenzando por enumerar las modificaciones sustanciales que motivan la innovación y las no sustanciales.

Las modificaciones sustanciales consisten en ajustes en las superficies de las distintas subcategorías de suelo rústico; incorporación de nuevos usos (hotelero, dotacional educativo y dotacional cultural-deportivo); aclaración de usos existentes (eventos y convenciones); incorporación de doble nomenclatura para los usos; modificaciones referentes a zonificación, edificabilidad y ocupación; ampliación del plazo de finalización de la ejecución del PSI, prolongando el periodo de desarrollo del PSI de 2028 a 2035; inclusión de nuevas tipologías edificatorias (tipo h, para hoteles y tipo i, para centros de formación).

En cuanto a las modificaciones no sustanciales, las mismas se refieren a cambios de ubicaciones de una docena de edificios o instalaciones; cambios de superficies de edificaciones temporales, instalaciones y edificaciones existentes, con un incremento de 10.464m² en total; cambio de





uso bajo la grada del espectáculo nocturno y de un edificio previsto inicialmente para oficinas para incorporar el uso hotelero; supresión de pérgolas y de estación de bombeo de pluviales; incorporación de 25 construcciones nuevas, con un incremento de la ocupación del PSI de 25.971m²; modificación de obras de urbanización para dar servicio a los cambios introducidos; cambios en el calendario de fases de las obras.

Por lo que se refiere a las obras de urbanización, se introducen como modificaciones no sustanciales:

- Tres nuevos aparcamientos que darían servicio principalmente a los hoteles y al parking de visitantes: PA02 (ampliación del parking de visitantes), PA AB08 (parking del hotel 1) y PA-HT02-HT03 (parking del hotel 2 y 3).
- Modificación de la ubicación del lago auxiliar L2.1.
- Proyección de las nuevas redes de suministro.

La ordenación resultante para la construcción y adecuado funcionamiento del Parque, no conlleva la modificación de las infraestructuras de acceso o de las conexiones exteriores, incluidas las viarias, justificándose mediante un nuevo Estudio de Tráfico (Anexo VI).

Los resultados obtenidos demuestran que en los Escenarios 1 y 2 se obtiene un nivel de servicio A en la Autovía CM-40 tanto en sentido norte como en sentido sur, con lo cual no es necesario realizar ampliaciones de capacidad a la vialidad. Una vez efectuado el desvío y dentro del parque temático, se observa que el nivel de servicio pasa a ser B y D, esto es debido a la demora que supone la reducción de la velocidad y el acceso al estacionamiento del parque temático, comprobando que la vialidad no requiere aumento de capacidad.

Se ha valorado un Escenario 3, como escenario de "saturación" con el objetivo de probar el máximo de demanda que es capaz de absorber el parque en hora punta hasta comprometer la vialidad principal (CM-40). En este caso se ha comprobado que tendría que entrar el 60% de la demanda diaria del parque en la hora punta (cerca de 2.000 vehículos) para llegar a comprometer el tráfico de la autovía CM-40 con un Nivel de Servicio F.

De acuerdo con la experiencia del consultor y dadas las características del parque, no se concentrará más del 40% de la demanda diaria en la hora punta, con lo cual no se prevé necesario realizar actuaciones sobre la vialidad en el periodo 2024-2035.

Respecto a las fases del PSI inicialmente previstas (5) y cuya finalización se preveía para el año 2028, se propone una ejecución en ocho fases con fecha de finalización en el año 2035.

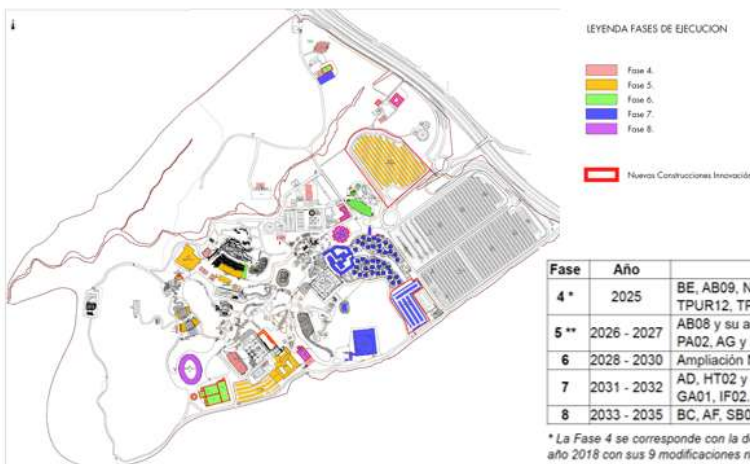




PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS

(artículo 20.1.f) TRLOTAU)

La inclusión con al presente Innovación de un total de 25 edificaciones nuevas con respecto al PSI original, ha motivado "... una actualización del calendario de fases de ejecución del proyecto, pasando de 5 a 8 [fases], así como una **ampliación del plazo hasta su finalización en el año 2035**". En la presente Innovación cada uno de los proyectos edificatorios aún pendientes de ejecutar, llevan asociados obras de urbanización que se ejecutarán en la misma fase que el proyecto edificatorio al que se vinculan.



Fase	Año	Proyectos
4*	2025	BE, AB09, NSB18, SB12, SB13, SB14, TPUR10, TPUR11, TPUR12, TPUR14, TPUR16, GA04 y BAB01.7
5**	2026 - 2027	AB08 y su aparcamiento, AB10, ampliación BA01, pueblo VE, PA02, AG y IF02.13 y cambio de uso NS07
6	2028 - 2030	Ampliación NS y SB09, BD, BF, SC01-SC08, II02 y IF02.10
7	2031 - 2032	AD, HT02 y su aparcamiento, desplazamiento L2, SB02, HT03, GA01, IF02.11, GA06 y GA08
8	2033 - 2035	BC, AF, SB07, SB15, IF02.14 y RE01

* La Fase 4 se corresponde con la definida con la misma numeración en el PSI aprobado en el año 2018 con sus 9 modificaciones no sustanciales aprobadas.

** La Fase 5 modifica la Fase 5 prevista en el PSI del 2018 y adelanta su ejecución 1 año.

2. Aprobación Definitiva de la Innovación del Proyecto de Singular Interés Parque Temático "Puy du Fou España" en el municipio de Toledo, promovido por la sociedad Puy du Fou España, S.A. Informe propuesta de la Comisión Regional de Ordenación Territorial y Urbanismo conforme al artículo 33.3 del texto refundido de la LOTAU y 129.1 del RP.

Por lo que se refiere al estudio económico-financiero, se estima una inversión de 233 Millones de euros, 47 de ellos destinados a la construcción de hoteles y 186 a la creación de nuevos espectáculos, adecuación del parque y nuevos usos como una guardería.

La financiación del desarrollo del parque se realizaría con flujos de caja positivos que ya genera el parque; para la construcción del primer hotel se solicitaría financiación de 21,7 M€, siendo aportado el resto de la inversión a través de fondos propios; y para la construcción de los dos hoteles restantes se acudiría mayoritariamente a financiación bancaria.

En cuanto a la forma de gestión del parque, no se modifica, sigue siendo gestión privada a cargo de Puy du Fou España, S.A. correspondiéndole la ejecución de todas estas construcciones y edificaciones. Se mantiene la misma gestión operativa de Parque, equipos de espectáculos, servicios de producción técnica, etc..., y la gestión de los hoteles se propone realizar de forma directa por Puy du Fou España S.A.





Se proyecta en imagen las obligaciones asumidas por el promotor y las garantías a constituir:

OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR (artículo 20.1.k) del TRLOTAU

Las **obligaciones asumidas por el promotor**, se recogen en el apartado 15 de la MIJ y en **Anexo II (documento de asunción expresa, fehaciente y en firme por el promotor_ art.16.1.e RP)**

- Las derivadas del **régimen de la clase de suelo -SR-** (art. 50-54 TRLOTAU); entre ellas satisfacer, en concepto de **canon de participación pública** en el uso o aprovechamiento en SR. Se devengará un **4% del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar**, al articularse la actuación por medio de un instrumento **supramunicipal**, que corresponderá por **mitades** al **Excmo. Ayto de Toledo** y a la **JCCM (art. 64.3 d)** del TRLOTAU
- La de **ejecutar** la innovación y satisfacer las **obligaciones tributarias o prestaciones patrimoniales públicas** que en derecho correspondan (autorizaciones)
- La de **reponer las obras y los servicios de titularidad pública** que pudiesen verse afectados con ocasión de la ejecución de las obras de infraestructuras o edificación objeto de la Innovación.
- Cumplir con la **normativa ambiental** (DAE y DIA)
- En el caso de que se recurriese a una empresa filial para la construcción y gestión de los hoteles del parque por medio de la correspondiente sustitución parcial de este promotor aceptada por el Consejo de Gobierno (art. 21 TRLOTAU), **PUY DU FOU ESPAÑA, S.A. asume el compromiso de avalar a dicha filial** en el cumplimiento de las prestaciones públicas patrimoniales que le pudieran corresponder.

GARANTÍAS (artículo 20.1.l) del TRLOTAU

Las **garantías** asegurarán, **como mínimo**, el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la letra k) y en los plazos que se definen en la letra f)

a) Asegurar el efectivo cumplimiento de los deberes derivados del régimen de la clase de suelo: **el 4% del canon**

b) Asegurar la ejecución total del PSI en los plazos previstos. Fijada por la Administración en el **1,6%**. La cifra total de inversión en **obras, construcciones e instalaciones** que se aporta en la Innovación del PSI asciende a la cantidad de **54.028.845,81 €**.

En todo caso, el **importe, momento** y la **forma de constitución** de las garantías que se presten, así como el **momento** y la **forma** de su **devolución**, se determinarán en cada supuesto por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

2. Aprobación Definitiva de la Innovación del Proyecto de Singular Interés Parque Temático "Puy du Fou España" en el municipio de Toledo, promovido por la sociedad Puy du Fou España, S.A, Informe propuesta de la Comisión Regional de Ordenación Territorial y Urbanismo conforme al artículo 33.3 del texto refundido de la LOTAU y 129 1 del RP.

A continuación, la ponente alude a la tramitación del procedimiento administrativo seguido hasta el momento haciendo especial mención a los informes emitidos y a las alegaciones formuladas en el curso del mismo, indicando la elaboración por parte del promotor del Anejo VIII -INFORMES Y ALEGACIONES RECIBIDAS DURANTE IP el cual forma parte del documento definitivo de la Innovación del PSI.

Refiere la ponente someramente los procedimientos ambientales tramitados y que se resumen en la siguiente diapositiva que se exhibe a los miembros.





PROCEDIMIENTOS DE EVALUACIÓN AMBIENTAL (artículo 20.1.i) del TrLOTAU)

El PSI ha sido sometido a una doble Evaluación Ambiental

- Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (tras la simplificada) – como Programa.
- Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria – como Proyecto.

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA (DAE publicado en DOCM, nº 78 de 24 de abril de 2025)
Resolución de 04/04/2025, de la DG de Calidad Ambiental por la que se emite el **Informe Ambiental Estratégico** de la modificación de la Primera Innovación del Proyecto de Singular Interés del Parque Temático Puy du Fou España
Aprobación Nueva. Exped: 2FY32024/DG/00013

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA (DOCM, nº 45 de 27 de febrero de 2026)
Resolución de 27/02/2026, de DG de Calidad Ambiental por la que se formula la **Declaración Ambiental Estratégica (DAE)** de la Innovación del PSI
Aprobación Nueva. Exped: 2FY32024/DG/00013

EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL ORDINARIA (DOCM, nº 67 de 10 de abril de 2026)
Resolución de 26/03/2026, de DG de Calidad Ambiental, por la que se formula la **Declaración de Impacto Ambiental (DIA)** del proyecto.
Aprobación Nueva. Exped: PRO-SC-18-9720

Una vez finalizados estos procedimientos ambientales, la empresa promotora queda obligada a cumplir todas las condiciones contenidas en la DIA y DAE, además de las medidas que con carácter general se señalan en el EsIA y EsAE.

2. Aprobación Definitiva de la Innovación del Proyecto de Singular Interés Parque Temático "Puy du Fou España" en el municipio de Toledo, promovido por la sociedad Puy du Fou España, S.A. Informe propuesto de la Comisión Regional de Ordenación Territorial y Urbanismo conforme al artículo 33.3 del texto refundido de la LOTAU y 129.1 del RP.

Finalizados los procedimientos ambientales, la empresa queda obligada a cumplir todas las condiciones contenidas en la DIA además de las medidas que con carácter general han señalado en sus estudios de impacto ambiental.

Concluye la ponente su intervención elevando su propuesta, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 33.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TrLOTAU), 129.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.c) 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, consistente en que por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo se acuerde:

1. *Informar favorablemente el documento técnico para la aprobación definitiva de la Innovación del Proyecto de Singular Interés "Parque Temático Puy Du Fou España" en el término municipal de Toledo, promovido por la sociedad Puy Du Fou España S.A.*





2. *Proponer al Consejo de Gobierno, que incluya entre sus prescripciones complementarias, establecer, al respecto de los proyectos técnicos de ejecución de las obras que desarrollen la presente Innovación:*

- Que de acuerdo a lo previsto en el artículo 22.3 del TrLOTAU, puesto que la presente Innovación está promovida por una entidad privada y afecta a un único término municipal, los proyectos técnicos que lo desarrollen, se aprobarán por el Ayuntamiento de Toledo.

- Se deberá cumplir los requerimientos técnicos y documentales reglamentariamente establecidos en la normativa sectorial y en los informes emitidos durante el primer, segundo y tercer periodo de concertación interadministrativa y en los trámites de consultas seguidos conforme a la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

- Se deberán obtener las autorizaciones o permisos exigidos en los informes sectoriales evacuados, así como los que se determine por el resto de Administraciones, organismos u operadores de infraestructuras o servicios que puedan verse afectados.

- Se deberá prever, de forma inequívoca, la obligación y el compromiso asumidos por la empresa adjudicataria respecto a la reposición de las obras y servicios de titularidad pública que pudieran verse afectados por la ejecución de dichas obras, en el tiempo y forma que prescriban las entidades públicas titulares de las mismas.

- Se deberá incorporar las medidas de seguimiento y los condicionantes documentales recogidos en la Declaración Ambiental Estratégica (DOCM, núm. 45, de 06. 03. 2026) y en la Declaración de Impacto Ambiental (DOCM, núm. 67, de 10.04.2026), debiendo cumplirse los plazos establecidos en ellas.

Finalizada la intervención la Vicepresidenta primera concede turno de preguntas, interviniendo D. Juan José Ramón Vindel solicitando información respecto del redactor/es del proyecto a lo que la ponente indica se trata de un equipo multidisciplinar formando parte del mismo empresas de ingeniería, consultora jurídica, de arquitectura y urbanismo.

No planteándose más cuestiones se aprueba la propuesta por unanimidad de los miembros, pasando la Vicepresidenta primera a conceder el turno de palabra al ponente encargado de la ponencia del siguiente punto del orden del día.





3. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SUR 4B del Plan de Ordenación Municipal de Villacañas (Toledo). Informe según los artículos 125 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 114.2.c) del Reglamento de la Actividad de Ejecución (Expediente nº RES PAU 2/26 TO)

El ponente, D. Beltrán López Martínez, comienza su intervención refiriendo los antecedentes del expediente, haciendo alusión en primer lugar al Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento adoptado en sesión celebrada el día 17 de octubre de 2002 por el que se aprueba el PAU adjudicándose a la mercantil SERICAMAN CAM AGENCY, S.L., publicado en el D.O.C.M. el 19 de febrero de 2003.

El PAU está integrado por un Alternativa técnica, conformada a su vez por un Estudio de Detalle, un Proyecto de Urbanización, una Proposición Jurídico-Económica y una propuesta de Convenio urbanístico.

Consta en el expediente certificado bancario de fecha 2 de octubre de 2002 que acredita que solicitó aval bancario por importe de 13.106,77 €.

El 17 de octubre de 2002, se formaliza el Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Villacañas y el agente urbanizador en cuya estipulación segunda éste último se compromete a iniciar las obras de urbanización en el plazo de los tres meses siguientes a la aprobación del proyecto de urbanización y a finalizarlas en el plazo de siete meses a contar desde la inscripción en el Registro de la Propiedad desde la aprobación definitiva de la reparcelación del PAU.

El 24 de enero de 2003, la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Villacañas aprueba el proyecto de reparcelación, el cual fue inscrito en el Registro de la Propiedad de Lillo con fecha 27 de marzo de 2003.

El 31 de enero de 2003 tiene entrada en el Ayuntamiento de Villacañas un documento privado fechado el 15 de abril de 2002 mediante el cual la mercantil SERICAMAN CAM AGENCY, S.L. cedía a la sociedad OBRAS NICO, S.L. los derechos y deberes que tenía en relación con un contrato previo de compraventa suscrito con los propietarios de los terrenos integrantes del ámbito de actuación.





El 27 de febrero de 2007 el director de la obra comunica al Ayuntamiento de Villacañas su renuncia a la dirección de la obra por lo que en esa misma fecha el propio Ayuntamiento requirió a la mercantil OBRAS NICO, S.L. para que presentase la nueva dirección facultativa.

Mediante acuerdo de pleno, en sesión celebrada el 28 de noviembre de 2025, el Ayuntamiento de Villacañas inicia el procedimiento de resolución del PAU ante el incumplimiento esencial de los plazos de ejecución del PAU por parte del agente urbanizador, sin hacer ninguna referencia a la incautación de la garantía constituida, concediéndose trámite de audiencia a la mercantil urbanizadora, a la entidad avalista, a los propietarios y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación, y a todos aquellos que tuvieran la condición de personas interesadas en el expediente, para la presentación de alegaciones. Consta en el expediente la notificación de dicho acuerdo a las personas interesadas y la concesión de plazo de audiencia de 15 días para alegaciones, en relación con el expediente de resolución del PAU y condición de agente urbanizador, sin que se presentaran alegaciones, según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 28 de enero de 2026.

El 28 de enero de 2026 se registra en los servicios centrales de la Consejería de Fomento copia del expediente de resolución de la adjudicación del PAU remitido por el Ayuntamiento, con objeto de solicitar el informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación de Territorio y Urbanismo previsto en el artículo 125 TRLOTAU.

El 4 de febrero de 2026 la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo remite al Ayuntamiento un informe en el que se indican una serie de cuestiones relativas al expediente que deben ser subsanadas.

El 4 de marzo de 2026 se registra en los servicios centrales de esta Consejería escrito del citado ayuntamiento por el que se remite la documentación requerida.

Tras los antecedentes citados, el ponente procede a exponer las consideraciones aplicables al presente PAU, comenzando por el régimen jurídico aplicable señalando sobre el mismo que al haber sido adjudicado el mismo el 17 de octubre de 2002 por lo que el texto normativo aplicable es la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en lugar del actualmente vigente TRLOTAU, que, si bien no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, sí establece en el artículo 125 la necesidad de emisión de informe previo de la Comisión Regional de Urbanismo y determina el régimen jurídico al que se someten las relaciones derivadas de su adjudicación.





En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, cuya Disposición Transitoria Primera, apartado segundo, establece que los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor *“se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida si modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*. Teniendo en cuenta la fecha de aprobación y adjudicación del PAU, resulta de aplicación, en este caso, el Real decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

No obstante, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en el momento de la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 28 de noviembre de 2025. Actualmente, el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en concreto su artículo 114.2. habiéndose cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. Ha sido iniciado por órgano competente mediante acuerdo del plano de 28 de noviembre de 2025, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de 15 días hábiles a las personas interesadas, y se ha emitido informe técnico e informe jurídico con fechas 26 y 28 de enero de 2026, respectivamente.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de ocho meses desde su inicio y este se inició mediante Acuerdo plenario de 28 de noviembre de 2025, por lo que el expediente no ha caducado.

Asimismo, el artículo 114.2 d) del RAE establece que *“Solo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes”*. En este caso, según certificado del Ayuntamiento, no se ha manifestado ninguna oposición al expediente de resolución del PAU por lo que no resulta preceptivo recabar el referido dictamen.

Se ha de señalar que, según el artículo 114.3 RAE *“El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que*





declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. [...].”

En cuanto a la condición de agente urbanizador, en el antecedente cuarto del informa jurídico municipal de 28 de enero de 2026, se pone de manifiesto lo siguiente:

“CUARTO.- Que con fecha 31 de enero de 2023, tuvo entrada en el Ayuntamiento un documento privado de cesión, fechado el 15 de abril de 2002 y firmado por los representantes legales de las mercantiles SERICAMAN CAM AGENCY S.L. y OBRAS NICO S.L. conforme al que la primera cede a la segunda, los derechos y deberes que tenía en relación con un contrato previo de compraventa firmado con los propietarios del suelo que conforma el ámbito de actuación.”

A continuación, el antecedente quinto de dicho informe señala que no consta en el expediente ningún tipo de acuerdo municipal, aceptando o autorizando la cesión de la condición de urbanizador de la mercantil SERICAMAN CAM AGENCY a OBRAS NICO. No obstante, es evidente que el Ayuntamiento aceptó de facto la misma por cuanto aceptó que fuese OBRAS NICO la que presentase el aval bancario por importe de 13.106,77 € correspondiente al 7% de los costes de las obras de urbanización; tramitó y aprobó el proyecto de reparcelación presentado por OBRAS NICO; y giró a la mercantil OBRAS NICO la liquidación del 10% del aprovechamiento lucrativo, por importe de 79.768,89 €, sin que conste en el expediente que fuese abonado dicho importe.

Analizado el informe jurídico municipal, se observa que no se ha seguido lo previsto en el apartado 2 de artículo 117 de la LOTAU para formalizar la cesión de la condición de agente urbanizador. Dicho lo cual, se advierte, no obstante, en el expediente, que el Ayuntamiento de Villacañas ha dictado actos administrativos firmes de gestión del PAU que identifican de manera inequívoca a la mercantil OBRAS NICO como agente urbanizador responsable de la actuación. Entre dichos actos destacan, de forma singular, la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación presentado por dicha mercantil, así como la liquidación del 10% del aprovechamiento lucrativo municipal por importe de 79.768,89 €, girada expresamente a su nombre.

Consta, asimismo en el expediente que el Ayuntamiento aceptó el aval bancario constituido por OBRAS NICO como garantía del PAU. Tal aceptación supone un reconocimiento de la posición de OBRAS NICO como sujeto obligado principal frente a la Administración actuante en relación con la ejecución del PAU.

A lo anterior se suma el hecho de que OBRAS NICO ha actuado como interlocutor único ante el Ayuntamiento, ha ejecutado materialmente las obras de urbanización hasta un grado de





ejecución del 45,55%, y ha asumido tanto la promoción de los instrumentos de gestión urbanística vinculados al ámbito como el resto de las obligaciones derivadas de la actuación urbanizadora.

En coherencia con lo expuesto, el Ayuntamiento notifica el acuerdo plenario por el que se inicia el expediente de resolución del PAU a la mercantil OBRAS NICO, en su condición de agente urbanizador.

Puesta de manifiesto esta circunstancia, señala el ponente, que, desde un punto de vista meramente formal de la instrucción del expediente, éste se ha tramitado conforme al procedimiento legalmente establecido, en tanto se fundamenta en el incumplimiento objetivo de las obligaciones urbanizadoras, debidamente acreditado, salvaguardando los principios de audiencia, contradicción y seguridad jurídica.

Respecto a las causas de resolución, indica el ponente que la LOTAU no establece causas específicas de resolución de los PAU, estableciendo su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se registrarán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Sentado lo anterior, procede analizar si concurren o no causa para resolver la adjudicación del PAU, y, en caso de que concurra, si ésta es imputable al urbanizador.

Del expediente municipal remitido, concretamente su informe jurídico de 28 de enero de 2026, fundamenta la resolución de la adjudicación del PAU en el incumplimiento del plazo de ejecución de las obras de urbanización previsto en el artículo 114.1 del RAE el cual señala que *“La demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales cuando, en este último caso, se aprecie imposibilidad de cumplimiento del plazo total justificando la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público”*.

No obstante, como se ha señalado en la consideración primera del presente informe, las determinaciones del 114.1 del RAE sólo resultarían de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. Dado que, en este caso, la adjudicación se realizó el 17 de octubre de 2002, las causas de adjudicación y los efectos de las mismas tienen que ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en el Real Decreto Legislativo 2/2000, esto es, el Texto refundido de la Ley de Contrato de las Administraciones Públicas, cuyo artículo 111 recoge como causa de resolución, en su letra e), *“La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista*





y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, letra d)”, causa equivalentes a las invocadas por el Ayuntamiento.

Respecto a la causa de resolución citada, debe tenerse en cuenta que el artículo 167 del citado texto legal, comprensivo de las causas de resolución del contrato de gestión de servicios públicos, la excluye específicamente como causa resolutoria aplicable a esta última categoría de contratos por lo que, al menos, formalmente, podría cuestionarse su invocación en el procedimiento resolutorio examinado.

No obstante, no puede dejar de tenerse en cuenta que el urbanizador, en cuanto gestiona indirectamente una función pública por ser, según el artículo 117.1 LOTAU, “...el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado...”, participa de la condición de concesionario de un servicio público. También en cuanto que asume la realización de la obra pública de urbanización, el objeto de su cometido es coincidente con el de un contrato de obras.

Desde la perspectiva expuesta, y teniendo en cuenta la naturaleza mixta que presenta el PAU, obra y servicio, parece lógico concluir que a la parte de la prestación que se vincule a la categoría de servicio público le sean de aplicación las causas resolutorias correspondientes a esta última; y, a la parte de la prestación que se corresponde con la categoría de obras, le sean de aplicación las que afectarían a este último tipo de contrato. Dicho de otro modo, la operatividad de la exención de la causa resolutoria relativa a la demora en el cumplimiento de los plazos por el contratista, que se contempla en el artículo 167 solo tendría sentido en cuanto a la parte de la prestación que corresponde al agente urbanizador como gestor de un servicio público, pero no en la que deriva de su carácter de contrato de obra, en la que serán de aplicación, sin excepción, las causas resolutorias previstas en el artículo 111 de la misma norma.

En consonancia con esta interpretación, el propio reglamento (RAE) ha venido a recoger posteriormente de forma expresa, y con notable similitud a la regulación que contempla la normativa de contratación, la demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales como causa de resolución de la adjudicación del PAU (artículo 114.1 de dicha norma reglamentaria). En este sentido, la jurisprudencia ha realzado la importancia del cumplimiento de los plazos en el contrato administrativo, por tener la condición de negocio fijo o negocio a plazo fijo, considerando procedente la resolución de los contratos administrativos cuando se produce un incumplimiento del plazo de ejecución.

La obligación contractual esencial contraída por el agente urbanizador mediante convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Villacañas el 17 de octubre de 2002, era la ejecución





de la totalidad de las obras de urbanización en el plazo de 7 meses a contar desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la aprobación definitiva en vía administrativa de la reparcelación. Consta en el expediente que el proyecto de reparcelación fue presentado por OBRAS NICO en el Registro de la Propiedad de Lillo donde fue debidamente inscrito con fecha 27 de marzo de 2003.

En este sentido, son los servicios técnicos municipales los que hacen constar, mediante informe de fecha 26 de enero de 2026, tras realizar visita de inspección a los terrenos de referencia, que la ejecución de la urbanización estaba estimada en un 45,55%, la cual se centra en su mayoría en la calle Suecia donde se ha dotado de conexión a la red de saneamiento municipal, red de abastecimiento de agua municipal, instalación de alumbrado público y suministro eléctrico. Dicho informe se pronuncia favorablemente sobre la resolución del PAU y la condición de agente urbanizador, sobre la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y sobre la adquisición de la condición de suelo urbano de determinadas parcelas.

Por su parte, el informe jurídico municipal de 28 de enero de 2026, en consonancia con la causa de resolución del artículo 111 e) previamente citado, se pronuncia favorablemente sobre la resolución de la condición de agente urbanizador en base al procedimiento aplicable previsto en el artículo 114.2 RAE, destacando la falta de oposición a dicha resolución.

Por todo ello, se considerad acreditado en el expediente el incumplimiento de los plazos de ejecución de las obras de urbanización por parte del agente urbanizador.

Según dictamen nº 136/2017, de 7 de mayo, del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, cuya doctrina se ha mantenido en otros posteriores, como en el nº 139/2017 *“la ejecución de la urbanización en un plazo determinado constituye una obligación esencial del urbanizador, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la resolución de la adjudicación”* circunstancia que además, en este caso, se encontraba expresamente prevista en el convenio urbanístico, el cual establece, en su estipulación 5.1 que *“Se entenderá que el Agente Urbanizador ha incumplido los plazos previstos en el Programa de Actuación Urbanizadora, cuando la demora a él imputable, clara y directamente en el cumplimiento de sus obligaciones, haga imposible concluir la dentro de los doce meses siguientes a la conclusión de los plazos establecidos en el cláusula 2. El incumplimiento de los plazos regulados en esta cláusula será motivo de resolución del programa que deberá ser acordada previa audiencia del Agente Urbanizador”*.

Por todo ello, teniendo en cuenta que no existe constancia en el expediente remitido de un acuerdo de prórroga de ejecución del programa, ni siquiera de petición o justificación alguna





del agente urbanizador que pueda soportar tan grave incumplimiento de no ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del PAU, ni se ha formulado ningún tipo de alegación al acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de 28 de noviembre de 2025 por el que se inicia el expediente de resolución del PAU, se puede afirmar que ha quedado debidamente acreditado en el expediente que se han sobrepasado sobradamente los plazos máximos para la conclusión de las obras de urbanización del PAU contenidos en el convenio, así como los establecidos con carácter general para las mismas en el artículo 110.3, letra b) de LOTAU, sin que éstas hayan finalizado, de lo que se desprende que la mercantil urbanizadora ha incumplido las obligaciones urbanísticas esenciales que le incumbían en su condición de agente urbanizador al paralizar de facto las obras de urbanización y no completar la ejecución del PAU dentro del plazo concedido al efecto.

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

Respecto a los efectos de la resolución, el ponente se remite a lo dispuesto en el artículo 125 LOTAU, el cual preceptúa que la resolución de la adjudicación determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En este caso, conforme establece el informe jurídico municipal, procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que, según dicho informe, el porcentaje de las obras ejecutadas asciende a un 45,55%. Asimismo, el acuerdo de resolución deberá contener un pronunciamiento expreso acerca de las cuestiones previstas en las letras c) y d), esto es, la pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y la pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos, respectivamente, a la vista del informe jurídico municipal que indica que uno de los efectos de la extinción del programa es “incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación de los terrenos en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultante de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer la devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas, y la compensación que sea pertinente a las personas propietarias





que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador.

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

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

Sobre la incidencia de dicho precepto, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha señalado en sus dictámenes, en concreto en el 130/2011, que, a pesar de la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 hay que inclinarse *“...por una interpretación moderadora y justa sobre el alcance y fines de esa incautación, que no deben de suponer una transferencia patrimonial absoluta y de plena disponibilidad a favor de la Administración contratante , muy especialmente cuando se ofrezca patente y considerable la desproporción entre su importe y el de las responsabilidades pecuniarias pendientes, de forma que atente contra el equilibrio entre las partes y dé lugar a un enriquecimiento injusto a favor de la Administración”.*

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

Por otro lado, en cuanto a la reparación de los daños y perjuicios causados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, sobre cuya procedencia deberá pronunciarse el ayuntamiento y, en su caso, sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU, el artículo 118.7 LOTAU que determina que el urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

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





Acto seguido el ponente eleva su propuesta a la Comisión consistente en Informar favorablemente la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SUR 4B del Plan de Ordenación Municipal de Villacañas (Toledo), con los efectos señalados en la consideración quinta del presente informe, al concurrir las causa de resolución prevista en la letra e) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Tras la intervención, la Vicepresidenta primera concede turno de preguntas interviniendo D. Juan José Ramón Vindel quien pregunta si la devolución de la garantía depende de un informe posterior del Ayuntamiento motivado o si la Comisión se pronuncia al respecto, a lo que el ponente indica que el informe recoge los señalamientos que establece la ley sobre la incautación de la garantía siendo finalmente el Ayuntamiento quien lo recoge en su resolución.

No planteándose más cuestiones, se aprueba la propuesta por unanimidad de los miembros pasando la Vicepresidenta primera a otorgar el turno de palabra a D^a María José de la Torre Ruiz.

4. Modificación Puntual nº1/2026 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según los artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 135.2.b del Reglamento de Planeamiento (Expediente nº4/26 CR)

La ponente, D^a María José de la Torre Ruiz, comienza su exposición indicando que la presente modificación afecta únicamente al artículo 3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcázar de San Juan relativo a las condiciones de suelo no urbanizable.

El objeto de la modificación, según la documentación aportada, es, además de mantener el uso racional del suelo rústico, el bienestar de la población, la salud pública frente a determinadas actividades en particular a implantar en suelo rústico, así como la preservación de los espacios de especial protección ambiental y natural, la preservación de los suelos de regadío por su alto valor agrícola, y actualizar determinadas actividades a la normativa actual dada la antigüedad del plan general.

La concreción de dichos objetivos se basa principalmente en restringir determinadas actividades ganaderas, principalmente las que generan residuos orgánicos de origen animal o vegetal en suelo rústico, establecer determinadas condiciones de implantación de actividades que





consisten en el uso o almacenamiento de productos orgánicos de alto potencial contaminante, revisar determinadas actividades y sus condiciones adaptándolo a las instrucciones técnicas de planeamiento lo que se materializa en condicionar la superficie de acuerdo a la ITP, la ocupación y la fijación de distancias mínimas a núcleos urbanos, concretando en qué consiste el interés público.

Se pretende regular las condiciones de implantación de la ganadería intensiva, así como la necesidad de disponer medidas correctoras, sobre todo a determinadas actividades que se están implantando cada vez más como son las plantas de biometano por la afección que pueden tener y, en particular, en el municipio de Alcázar por la presencia de suelos vulnerables por nitratos.

Señala la ponente que, una vez estudiado el documento técnico aportado, se observan las consideraciones que se muestran en diapositiva, referentes a terminología a emplear (suelo rústico en lugar de la utilización de suelo no urbanizable y suelo rústico, dada la obligación de toda innovación de adaptarse a lo dispuesto en el TRLOTAU); corrección de errores (se ha tachado la letra A por error); se recomienda que en lugar de acudir a apartado y artículos del TRLOTAU se especifiquen los usos que se pretenden recoger.

Asimismo, conforme a la normativa de suelo rústico, se debe recoger de manera expresa las características de las instalaciones y construcciones que se pretenden implantar en esta clase de suelo, por lo que no se puede establecer que determinadas instalaciones se podrán autorizar, previa declaración de interés público por parte del Pleno Municipal, el cual podrá adecuar las determinaciones del planeamiento vigente en los términos que sean necesarios y proporcionales para su implantación, aunque sea con promoción de la innovación del plan general, y menos aún que se establecerá un convenio urbanístico de gestión de la modificación con especificación clara de las obligaciones de las partes intervinientes. Es decir, no se puede recoger que según la actividad y el interés general se adaptarán los parámetros urbanísticos, sino que los mismos se han de regular, y, en caso de ser necesaria una innovación por interés general proceder a la misma con posterioridad.

Respecto a las conexiones con las redes, las construcciones, edificaciones e instalaciones en suelo rústico deben sufragar e incorporar instalaciones propias, es decir, no pueden conectarse a redes de carácter urbano conforme a lo dispuesto en el Reglamento de suelo rústico, por lo que se pide aclaración y concreción en este apartado porque parece que alude a conexión a redes urbanas.





CONSIDERACIONES 41

5. Toda instalación en suelo rústico deberá recibir los servicios precisos para su funcionamiento interno y la conexión del mismo con las redes de infraestructuras y servicios exteriores incluidas las gráficas, asegurando la no y/o incidencia de la actividad y funcionamiento de estas redes, garantizando el suministro de agua potable desde redes municipales o análogas a redes de abastecimiento y depuración según planes de potabilización y depuración, así como la conexión a redes de suministro de energía eléctrica suficiente, para en caso de estar a favor de facilitar el suministro o servicio determinará la repartición económica total o la que haya lugar tanto por la implantación como por el mantenimiento de las redes que hayan de pasar al patrimonio público.

6. Igualmente, en este tipo de suelo, podrán autorizarse la rehabilitación o transformación a los usos del turismo rural. Se regirá según el Decreto 43/1984, de 16 de junio sobre ordenación de alojamientos de turismo rural.

Clasificación de líneas eléctricas por tensión
La siguiente tabla clasifica las líneas eléctricas de alta tensión según su categoría de tensión nominal, estructurado en el Real Decreto 223/2006, de 11 de febrero (Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión) en su artículo 5:

Categoría	Rango Tensión de	Descripción
Especial	> 220 kV	Redes de tensión > 220 kV y líneas de mayor tensión que forman parte de la red de transporte de
Primera categoría	< 30 kV y < 320 kV	Líneas de tensión intermedia de distribución ⁽¹⁾
Segunda categoría	< 30 kV y < 30 kV	Líneas de media tensión ⁽²⁾
Tercera categoría	< 1 kV y < 30 kV	Líneas de baja tensión elevada ⁽³⁾

Legislación en Materia de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha

En la legislación en el terreno rústico de Alcazar de San Juan en materia de el desarrollo ordenado por la legislación de una provincia en Castilla-La Mancha que se estructura en múltiples etapas en materia, integrando tanto la legislación técnica estatal como el desarrollo autonómico específico.

Legislación Estatal Básica

Ley 5/1985, de 20 de mayo, de Vías Pecuarias

Este texto constituye el régimen jurídico básico de las vías pecuarias o vías rurales. Define los tipos pecuarias como rústicas o forales por donde discurre y ha estado desarrollado tradicionalmente el tráfico ganadero, y establece que son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas, insubscritas, inalienables e inembargables. Regula sus fines, procedimientos administrativos, creación y modificación de vías pecuarias, mantenimiento, recuperación y otras cuestiones.

Real Decreto 1676/1986, de 8 de febrero

Este decreto regula el trazado de caminos y senderos del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de vías pecuarias, con excepción de la recuperación de terrenos adscritos en aquéllas con destino adscrito al territorio autonómico. Plantea una serie de reglas a Castilla-La Mancha en competencia para administrar y gestionar las vías pecuarias en su territorio.

4. **Modificación Puntual nº 1/2026 del PGOU de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Exp. 4/26 CR.**

A continuación la ponente eleva su propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo consistente en que *informe favorablemente el expediente de la Modificación Puntual nº 1/2026 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan, que tiene por objeto actualizar las condiciones de los parámetros urbanísticos de aplicación a las construcciones y edificaciones a realizar en suelo rústico, modificando para ello, exclusivamente, el artículo 3.3 del mismo, relativo a las obras, construcciones o instalaciones en el suelo no urbanizable, en cumplimiento de los artículos 10 y 36.2.B del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha en Castilla La Mancha, y 135.2.b del Reglamento de Planeamiento, así como en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1 f) 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, con las siguientes consideraciones:*

1. *De conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta punto 2 del TRLOTAU, se omitirá en el redactado del Art. 3.3 toda referencia al “suelo no urbanizable”, sustituyendo esta expresión en todos los casos por “suelo rústico”, adaptando toda la nomenclatura de clasificación del suelo a la establecida en el TRLOTAU.*

Documento Firmado Electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV): B76671C3F933C9E44139E4
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad





2. De igual modo, se sustituirá la categorización del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por “suelo rústico no urbanizable de especial protección” especificando la categoría según proceda (ambiental, natural, etc.). La categoría Suelo No Urbanizable Común se sustituirá por suelo rústico de reserva.

3. De conformidad con el Art 153.2 del RP, se elaborará un nuevo texto refundido de todas las NNUU, toda vez que dicho texto ha sufrido, sin contar la presente, diez modificaciones desde la publicación del texto refundido actual (BOPCR 36.01.2021).

Dicho texto hará referencia a las sucesivas modificaciones que subsistan, con objeto de identificarlas de forma numerada, cronológica e inequívoca, incorporando un índice de todo el articulado. El formato electrónico será pdf indexado con marcadores.

4. Se revisará la corrección ortográfica y gramatical de todo el texto (tildes en rústico y mayúsculas, puntos finales de párrafo, concordancia verbal, etc).

5. En aplicación de lo dispuesto en el Art. 135.2.b) del RP, el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan deberá remitir informe técnico jurídico del documento sometido a aprobación inicial, suscrito por técnico competente.

6. Además, se observan las siguientes cuestiones concretas:

- En el cuarto párrafo del art. 3.3.4.1, se recomienda enumerar los usos concretos que se consideran compatibles en lugar de remitir a apartados del artículo 54 TRLOTAU.
- En el mismo artículo 3.3.4.1, se ha tachado la letra A por error, ya que el artículo continúa enumerando los apartados por letras.
- En el punto N del Art. 3.3.4.1 la mención a “usos autorizados” se deberá sustituir por “uso compatible”, o uso “permitido” de acuerdo con el RP y el RSR.
- Revisar el apartado R: de acuerdo con el artículo 9 del RSR, la normativa relativa al suelo rústico debe recoger de manera expresa las características y las condiciones de las construcciones y edificaciones que se permiten en esta clase de suelo, así como sus requisitos sustantivos, por lo que dicha normativa no puede recoger que determinadas instalaciones se podrán autorizar, previa declaración de interés público por parte del Pleno Municipal, el cual podrá adecuar las determinaciones del planeamiento vigente en los términos que sean necesarios y proporcionales para su implantación, aunque sea con promoción de la innovación del PGOU en trámite legalmente, y menos aún que requerirá la formalización y aprobación de un convenio urbanístico de gestión de la modificación, con especificación clara de las





obligaciones de las partes intervinientes. Ello sin perjuicio de que los fines de la actividad urbanística deben servir al interés general.

- *Letra S: en ningún caso las construcciones, edificaciones e instalaciones en suelo rústico podrán conectarse a infraestructuras colectivas de carácter urbano, por lo que se debe revisar este apartado, aclarando que la conexión con las redes de infraestructuras y servicios exteriores, incluidas las prolongaciones de estas redes, nunca se hará con las infraestructuras y servicios específicamente urbanos.*
- *Letra U: el Decreto 43/1994, de 16 de junio sobre ordenación de alojamientos de turismo rural está derogado. La normativa vigente es el Decreto 88/2018, de 29 de noviembre, de ordenación de los alojamientos de turismo rural en Castilla-La Mancha.*
- *En el Art. 3.3.5. se añadirá mención a la aplicación, en los siguientes subcapítulos, de la legislación que se cita, sin perjuicio de otra de igual o mayor rango que se pueda promulgar con posterioridad en sustitución y esté vigente, en caso de que establezca mayores restricciones.*
- *En la ficha de la Zona de Ordenación 8.1 “Campiña Roja Próxima”, el texto de los objetivos está incompleto.*
- *En la ficha de la Zona de Ordenación 9.6 Interfluvio se indica “zona afectada parcialmente por suelos inundables según legislación sectorial”. Se trata de un área situada entre los cursos del río Záncara y río viejo del Guadiana, que discurren ambos en sentido de este a oeste, hasta la confluencia entre ambos. Se sugiere la conveniencia de reflejar sobre mapa los datos del visor Zonas de Inundabilidad, así como hacer mención en la ficha mediante enlace web en: SNCZI-Inventario de Presas y Embalses (es preciso cargar la capa de cartografía de zonas inundables de origen fluvial), de modo que permita afinar resultados por riesgos según periodos de retorno (10,100 y 500 años).*

Tras su aprobación inicial, el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan deberá solicitar la aprobación definitiva a la Consejería de Fomento, según disponen los artículos 37 del TRLOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento, acompañando dicha solicitud con copia del documento técnico en soporte informático, debidamente diligenciado de aprobación inicial, incluyendo la documentación refundida del planeamiento y copia del expediente administrativo completo, debidamente autenticado.”

Finalizada la exposición, la Vicepresidenta primera abre turno de preguntas interviniendo en primer lugar D. Félix Ruiz Rabadán quien indica que la Consejería de Desarrollo Sostenible, a través de la Dirección General de Calidad Ambiental, se está tramitando un Plan de





Biometanización el cual ordena de alguna forma la implantación de plantas de biometano, no las distancias pero sí la calificación de las plantas y en función de la misma las distancias a núcleos y otros, preguntando si la modificación de alcázar es compatible con ese plan, a lo que la ponente indica que no se ha comprobado todavía al encontrarnos en fase de concertación y estar solicitando el municipio los informes sectoriales que deberá incluir el de la Dirección General de Calidad Ambiental, indicando además que el Plan a que alude el vocal no ha sido aprobado todavía.

Juan José Ramón Vindel señala que con posterioridad a la aprobación del Plan podría quedar desautorizada la modificación puntual del ayuntamiento. Por otro lado, indica que el informe técnico está realizado por arquitecto técnico que no es competente para ello, interesando hacer constar que el informe técnico de un arquitecto técnico no es válido y debe ser suscrito por arquitecto o ingeniero de caminos solicitando expresamente, y que conste en acta *“que la aprobación definitiva vuelva a la Comisión, y en todo caso, si no vuelve a la Comisión para la aprobación definitiva y que podamos comprobar estos extremos, que la Consejería de Fomento notifique al Colegio de Arquitectos de Castilla-La Mancha esta aprobación definitiva y que se cumpla en todos los parámetros del informe”* a lo que la ponente le pregunta a si se refiere al informe municipal, a lo que el vocal indica que *“respecto al informe municipal y al resto de las consideraciones que habéis hecho que, por cierto, me parecen muy oportunas evidentemente como no puede ser de otra forma”*. Indica el vocal que el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan suprimió hace varios años el puesto de arquitecto municipal, por lo que presentaron un recurso ante el cual dijeron expresamente que siempre utilizarían para la realización de los informes un técnico competente y han visto varias veces que no lo hacen en todos los casos. Señala el vocal que la postura iba a ser la de voto en contra, pero lo va a aprobar con todas las consideraciones, que le parecen muy oportunas, con la inclusión de la necesidad del informe por lo que el voto va a ser a favor.

La ponente indica que al Ayuntamiento de Alcázar se le ha dicho reiteradamente, y en el informe ya se ha indicado la necesidad de informe por técnico competente; en el caso de esta modificación puntual va a volver para aprobación definitiva a la Comisión Regional porque el plan general de Alcázar no diferencia entre la ordenación estructural y la detallada, por tanto la aprobación definitiva corresponde a la Consejería de Fomento previo informe de la Comisión Regional.

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

5. Plan Especial de Infraestructuras del vial de conexión de los barrios de “Azucaica” y “Polígono de Santa María de Benquerencia” de Toledo. Informe según los artículos





37.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 136.3, al que remite el artículo 141.1, del Reglamento de Planeamiento (Expediente nº 16/24 TO).

La ponente, D^a María José de la Torre Ruiz, comienza su exposición indicando que este expediente ya se ha sido informado por la Comisión en anteriores ocasiones, no obstante, procede a la descripción del mismo consistente en la conexión de los barrios de Azucaica y el Polígono de Santa María de Benquerencia en Toledo.

Según justifica el Ayuntamiento de Toledo ambos barrios se encuentran separados por el río Tajo y su valle de meandros, por lo que actualmente se comunican utilizando la autovía A-42, que también constituye el acceso principal a la ciudad de Toledo de los vehículos procedentes de Madrid y de otros municipios lo que genera importantes problemas de congestión de tráfico. Para paliar la problemática expuesta se considera conveniente construir un vial para vehículos, con un carril lateral de movilidad alternativa sostenible, que conecte de forma directa los barrios de Azucaica y el Polígono de Santa María de Benquerencia.

El vial planteado, con una longitud total de 2.410 metros, consta de un tramo que parte desde la calle Río Jarama, pasando por debajo de la línea de ferrocarril de Alta Velocidad Madrid-Toledo, un viaducto de 492 metros y un tramo en “S” antes de la intersección en glorieta con la CM-4001, en el barrio de Azucaica.

El presente PEI afecta a la ordenación estructural del planeamiento vigente, en particular, a suelo clasificado como no urbanizable protegido (vega del río Tajo), a un sistema general (“equipamiento de ciudad” sin desarrollar) y a suelo urbano, de acuerdo con la Modificación Puntual nº28 del Plan General de Ordenación de Toledo, que pasa a clasificarse como sistema general de dotación de comunicaciones, tanto el ancho del trazado del vial como la zona de afección (3 m). Para la zona de intersección del futuro vial con la carretera CM-4001, el suelo (zona de dominio público y servidumbre, junto con la envolvente de la futura glorieta) se clasificará como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras (SRNUEP-I).

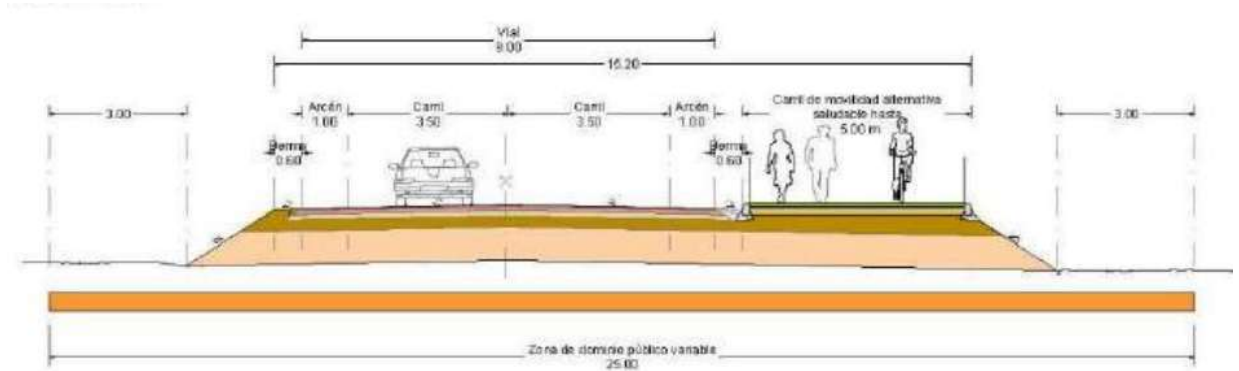




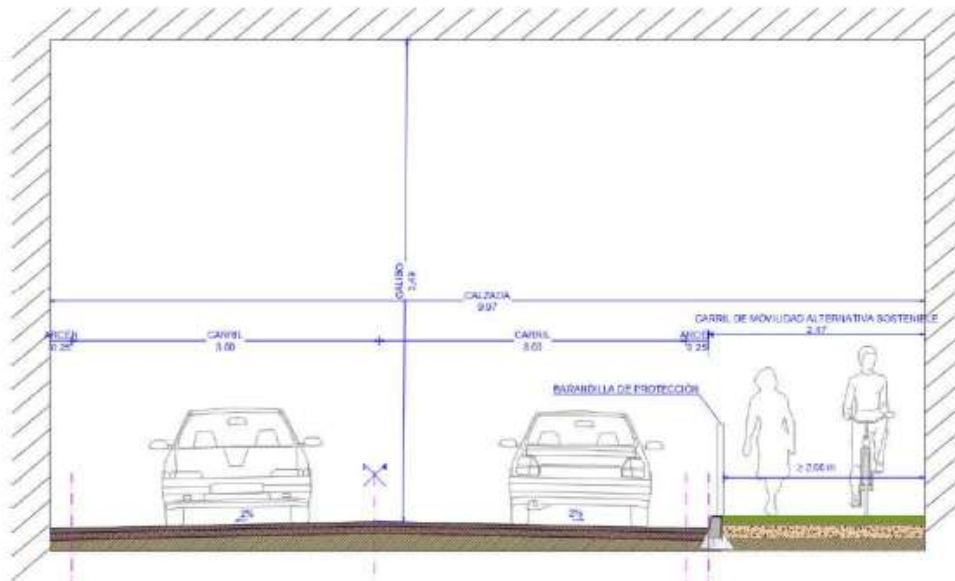
Se muestra en imagen la sección tipo del vial propuesto compuesta por una única calzada de doble sentido, con un carril lateral al este destinado a movilidad alternativa sostenible, indicando las características generales del vial siguientes:

- Dos carriles de 3,5 metros cada uno.
- Arcenes de 1,0 metro.
- Bermas exteriores de 0,6 metros.
- Un carril de movilidad alternativa sostenible de hasta 5 metros de ancho en zonas de desmonte y terraplén, y de 2 metros en el viaducto.



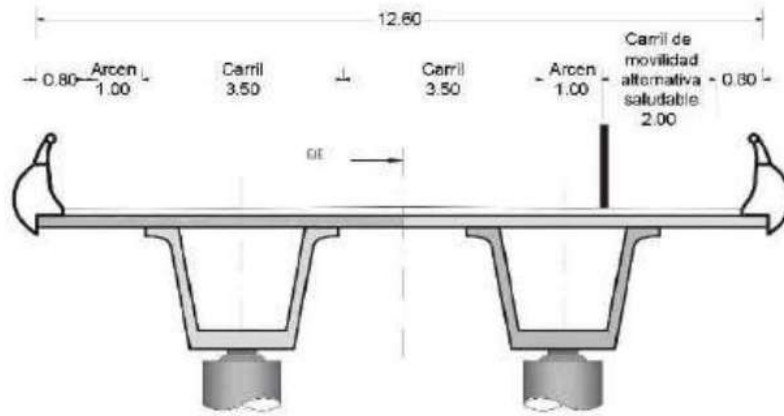


Para el cruce con la línea de Alta Velocidad Madrid-Toledo se aprovechará la estructura existente en la calle Gravera, en el kilómetro 27,5. Esta estructura cuenta con una anchura libre mínima de 9,97 metros y un gálibo vertical mínimo de 5,49 metros.



La creación de este vial implica la construcción de una intersección mediante glorieta en la carretera comarcal CM-4001, en el barrio de Azucaica.





Se muestra en imagen los antecedentes del expediente aludiendo la ponente a los mismos someramente

ANTECEDENTES 47

INFORMADO POR COMISIÓN REGIONAL

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

SUBSANACIÓN DOCUMENTAL COMPLETA

PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Este expediente ha sido informado por la **Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo** en dos ocasiones:

- **Sesión celebrada el 31 de julio de 2024**, de acuerdo con los artículos 36.1 del TRLCOTAU y 134.2 RP, como consulta con otras Administraciones durante la redacción técnica del documento y, en particular, a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanismo para que se pronuncie sobre el modelo territorial.
- **Sesión celebrada el 3 de septiembre de 2025**, de acuerdo con los artículos 36.2.B del TRLCOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento. Informe que se solicita una vez concluida la redacción técnica del plan a las distintas administraciones afectadas, de manera simultánea a la información pública, y previamente a su aprobación inicial. El Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo recoge una serie de consideraciones.

Con fecha **30 de septiembre de 2025** se recibe documentación de subsanación por parte del Ayuntamiento de Toledo, solicitando la aprobación definitiva del Plan Especial. Al respecto, se remite **requerimiento de este Servicio de Planeamiento Municipal, con fecha 9 de diciembre de 2025**, al detectarse deficiencias y omisiones documentales que impiden la elevación de la propuesta de aprobación definitiva.

Finalmente, con fecha de **27 de febrero y 5 de abril de 2026**, se recibe documentación subsanada por parte del Ayuntamiento en respuesta al requerimiento de este Servicio de diciembre de 2025.

Una vez revisada dicha documentación, se consideran subsanadas todas las cuestiones observadas en el requerimiento del Servicio de Planeamiento Municipal de la DG Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, por lo que procede elevar el expediente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, proponiendo su aprobación definitiva por el Consejo de Fomento.

5. **Plan Especial de Infraestructuras del vial de conexión de los barrios de "Azucaica" y "Polígono de Santa María de Benquerencia" de Toledo. Exp. 16/24 TO.**

Se ha comprobado que se han recabado todos los informes y que son favorables, si bien algunos de ellos establecen condiciones respecto al proyecto de construcción.

A la vista de lo anterior, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que *informe favorablemente el Plan Especial de Infraestructuras del vial de conexión de los barrios de Azucaica y el Polígono de Santa María de Benquerencia en Toledo, de acuerdo*





con los artículos 37.3 del texto refundido de la TRLOTAU y 136.3, al que remite el artículo 141.1, del Reglamento de Planeamiento, y en virtud de la competencia atribuida a esta Comisión según artículo 9.1.h) del Decreto 235/2010, de Regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de Castilla-La Mancha, previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento.

El proyecto de construcción que desarrolle este Plan Especial deberá dar cumplimiento a todas las condiciones establecidas en los distintos informes sectoriales obrantes en el expediente y, en particular, en el Informe Ambiental Estratégico.

Finalizada la intervención de la ponente, la Vicepresidenta primera abriendo turno de preguntas no formulándose cuestión alguna, siendo aprobada la propuesta por unanimidad de los miembros.

6. Calificación urbanística para la legalización de una estación base telefonía móvil en el paraje peña horadada, polígono 56 parcela 8, del término municipal de Ciudad Real.

Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expediente n.º KM7A-SC-26/0108)

La ponente, D^a María José Hernández de la Torre Ruiz, inicia su ponencia haciendo referencia al objeto del informe consistente en la emisión de calificación urbanística para la legalización de una estación base telefonía móvil en la parcela 8 del polígono 56, que cuenta con una superficie de 2.223.260,00 m², está ubicada al sur del municipio, teniendo acceso desde un camino rural y el suelo está clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección al Paisaje Volcánico.

Respecto a las características de la actuación, indica la ponente que consta de losa de cimentación de la torra, losa para ubicar los equipos, la caseta de los equipos, torre de telecomunicaciones con una altura de 40 metros, y un vallado perimetral de seguridad.

La estación dispone de suministro eléctrico y una red de puesta a tierra propia cumpliendo con el código técnico, la normativa sobre ruidos y vibraciones y la que regula el máximo de campos electromagnéticos.

Se muestra en imagen la tramitación del expediente seguida, así como las características de la actividad, resaltando la ponente algunos de los hitos, considerando completo el mismo habiéndose comprobado que se cumplen los requisitos para la implantación en suelo rústico de acuerdo con el plan general, al reglamento de suelo rústico e ITP.





A la vista de los antecedentes expuestos, y de conformidad con lo establecido en el artículo 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero), el artículo 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27 de julio), y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regula el régimen competencial y el fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que *acuerde el otorgamiento de calificación urbanística para la legalización de una estación base telefonía móvil, en el paraje Peña Horadada, localizada en la parcela 8 del polígono 56, con referencia catastral n.º 13900A056000080000XB, en el término municipal de Ciudad Real, de conformidad con las características técnicas y constructivas definidas en el proyecto técnico aportado y conforme a las condiciones establecidas en el expediente administrativo, con el siguiente contenido:*

Características de la actividad:

Uso:	Uso dotacional de equipamientos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
Emplazamiento:	Polígono 56. Parcela 8 en el término municipal de Ciudad Real Ref. catastral n.º 13900A056000080000XB
Superficie parcela:	2.223.260,00 m ²
Superficie vinculada:	La superficie mínima de la finca, será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso. En este caso se estipula según normativa vigente, y documentos gráficos aportados por promotor, 70,00 m ²
Ocupación:	70 m ² / 2.223.260,00 m ² = 0,00003%
Clasificación del suelo:	Suelo No Urbanizable Común Suelo No Urbanizable de Especial Protección al Paisaje Volcánico Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Áreas de Interés Arqueológico y Paleontológico
Altura máxima:	41,20 m por características especiales de la instalación.
Retranqueos:	A eje de camino 342,12 > 15,00 m. A linderos 35,88 > 5,00 m.

Condiciones para su materialización:

La efectiva materialización de la actuación queda supeditada al cumplimiento de las condiciones determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Ciudad Real, así como a las prescripciones contenidas en los informes y autorizaciones sectoriales incorporados al expediente.

Asimismo, corresponderá al Ayuntamiento de Ciudad Real de las siguientes actuaciones:





1. *Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y el artículo 17 del Reglamento del Suelo Rústico (RSR). En este sentido, deberá verificarse que la finca registral afectada se corresponde materialmente con la parcela sobre la que recae la presente calificación urbanística.*

2. *Con el fin de afianzar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la presente calificación urbanística y en la posterior licencia municipal, y conforme a lo previsto en el artículo 17.d) del RSR y el artículo 63.1.2º. d) del TRLOTAU, los interesados deberán prestar garantía ante la Administración municipal, una vez otorgada la correspondiente licencia, por un importe equivalente al tres por ciento (3 %) del coste total de las obras o trabajos proyectados. Esta garantía podrá formalizarse en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, y tendrá como objeto responder del cumplimiento de las condiciones legítimas de la actuación autorizada. Sin la constitución de dicha garantía, no podrá iniciarse la ejecución material de las obras, ni adquirirán plena eficacia los actos de calificación urbanística y de licencia urbanística que las legitiman.*

3. *Determinar la superficie de terreno que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de adopción de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, con el fin de preservar los valores naturales y agrarios de la parcela y su entorno. A tal efecto, podrán disponerse barreras arbóreas en todo el perímetro de la actuación, para favorecer su integración paisajística, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1. 2º del RSR.*

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

La cuantía del canon será del 2 % del del coste real y efectivo de la instalación a realizar, correspondiendo al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación.

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





5. Advertir que la caducidad de la licencia de obras implicará, de forma automática, la caducidad de la calificación urbanística, en virtud de lo previsto en los artículos 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR.

6. Verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, así como de los contenidos en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, conforme a los artículos. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR.

La eficacia de la calificación urbanística queda, en todo caso, condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones sectoriales favorables, en cumplimiento del artículo 63.1. 2º del TRLOTAU. Esta circunstancia habrá de ser verificada en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, resolución que deberá ser notificada a la Consejería de Fomento, en virtud de lo previsto en el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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

Una vez finalizada la intervención, la Vicepresidenta primera concede turno de preguntas no formulándose cuestión de tipo alguno siendo aprobada la propuesta por unanimidad de los miembros.

7. Calificación urbanística para proyecto de legalización y actividad de explotación de ganado ovino en la Entidad Local Menor de Cinco Casas, perteneciente a Alcázar de San Juan. Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expediente n.º KM7A-SC-26/0174).

La ponente, D^a María José Hernández de la Torre Ruiz, en relación con el objeto del informe, señala que se trata de una legalización de una actividad ya existente en una parcela clasificada, según el plan general, como suelo no urbanizable de especial protección de regadíos IRYDA, ubicada en la parcela 23 del polígono 94 de la Entidad Local Menor de Cinco Casas, perteneciente al municipio de Alcázar de San Juan con una superficie total de 39.812 m², a una distancia de 2.900 m del núcleo de población.





La finalidad de la actividad es la crianza ovina de manera extensiva, empleando la edificación para el resguardo y actividades ganaderas vincularas, y el resto de la parcela para el esparcimiento del rebaño.

La edificación se compone de tres naves anexas, con una superficie total de 1.845,79 m². Están construidas con panel prefabricado de hormigón armado sustentados mediante estructura de perfiles de acero laminado. La cubierta se diseña a dos aguas mediante paneles sándwich y paneles de metacrilato para conseguir una iluminación natural en el interior. Se compone de tres naves:

- Nave 1: serviría como sala de corral donde ordeñar al rebaño.
- Nave 2: uso de transición entre la nave 1 y el exterior.
- Nave 3: destinada una parte a zona de oficina y sala de descanso para el personal, y otra parte uso es de corral de para el ganado enfermo.

Se muestra en imagen la tramitación administrativa del procedimiento expuesta, habiendo existido información pública, solicitud de informes a las administraciones afectadas, todos ellos emitidos en sentido favorable indicando la ponente que se cumplen las condiciones establecidas tanto en la ITP como en el reglamento de suelo rústico y en el planeamiento vigente.

Aclara la ponente que al tratarse de un Plan General de Ordenación Urbana aprobado con anterioridad a la Instrucción Técnica de Planeamiento resulta de aplicación esta última la cual establece una parcela mínima de 5.000 m², y una ocupación máxima del 20%. En este caso, dada la superficie ocupada por la construcción, 5.000 m² no es superficie suficiente para que no suponga más de un 20%, por tanto, la superficie mínima que se debe vincular es aquella que establece que la construcción no supera el 20% de la misma., por los que la superficie mínima a vincular es de 9.228,95 m².

Acto seguido la ponente eleva la propuesta a la Comisión consistente en que *otorgue calificación urbanística para el proyecto de legalización y actividad de una explotación de ganado ovino en régimen extensivo en Polígono 94, parcela 23 en la Entidad Local Menor de Cinco Casas, del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:*

Características de la actividad





Uso	Sector primario: ganadería extensiva
Emplazamiento	Polígono 94, Parcela 23, en el término municipal de Alcázar de San Juan
Clasificación del suelo	Suelo rústico no urbanizable de protección estructural. (SRNUP) Según PGOU, SNU Zona 9.9 Regadíos Iryda.
Sup. parcela	39.812 m ² (3,9812 ha).
Sup. vinculada a calificación	Debido a la omisión en proyecto Y en el informe técnico municipal, y de acuerdo con ITP (ocup. máx. < 20% sup.), la superficie mínima vinculada es: 9.228,95 m ²
Ocupación s/ superficie mínima:	1.845,79 m ² / 39.812 m ² = 4,64% < 20 % 1.845,79 m ² / 9.228,95 m ² = 19,99% < 20 %
Altura máxima:	2 plantas/6 m.
Retranqueos:	Distancia a linderos: 17 m Distancia a eje de camino: 76,60

Condiciones para su materialización

La efectiva materialización de la actuación queda supeditada al cumplimiento de las condiciones determinadas por los servicios técnicos de la Entidad Local Menor de Cinco Casas, así como a las prescripciones contenidas en los informes y autorizaciones sectoriales incorporados al expediente.

Asimismo, corresponderá a la Entidad Local Menor de Cinco Casas la verificación y ejecución de las siguientes actuaciones:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y el artículo 17 del Reglamento del Suelo Rústico (RSR). En este sentido, deberá verificarse que la finca registral afectadas se corresponde materialmente con la parcela sobre la que recae la presente calificación urbanística.

2. Con el fin de afianzar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la presente calificación urbanística y en la posterior licencia municipal, y conforme a lo previsto en el artículo 17.d) del RSR y el artículo 63.1.2º. d) del TRLOTAU, los interesados deberán prestar garantía ante la Administración municipal, una vez otorgada la correspondiente licencia, por un importe equivalente al tres por ciento (3 %) del coste total de las obras o trabajos proyectados. Esta garantía podrá formalizarse en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable,





y tendrá como objeto responder del cumplimiento de las condiciones legítimas de la actuación autorizada.

Sin la constitución de dicha garantía, no podrá iniciarse la ejecución material de las obras, ni adquirirán plena eficacia los actos de calificación urbanística y de licencia urbanística que las legitiman.

3. Determinar la superficie de terreno que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de adopción de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, con el fin de preservar los valores naturales y agrarios de la parcela y su entorno. A tal efecto, podrán disponerse barreras arbóreas en todo el perímetro de la actuación, para favorecer su integración paisajística, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1. 2º del RSR.

4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras implicará, de forma automática, la caducidad de la calificación urbanística, en virtud de lo previsto en los artículos 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR.

5. Verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, así como de los contenidos en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, conforme a los artículos. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR.

6. Exigir al promotor la representación gráfica y numérica de la superficie vinculada. Debido a la omisión de una superficie vinculada concreta por parte del promotor, se estipula que la superficie mínima vinculada será de 9.228,95 m²s fijada por el artículo 4.3 de la ITP.

La eficacia de la calificación urbanística queda, en todo caso, condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones sectoriales favorables, en cumplimiento del artículo 63.1. 2º del TRLOTAU. Esta circunstancia habrá de ser verificada en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, resolución que deberá ser notificada a la Consejería de Fomento, en virtud de lo previsto en el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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





A continuación, la Vicepresidenta primera abre turno de preguntas interviniendo en primer lugar D. Juan José Ramón Vindel para preguntar en relación con la reforestación en este tipo de uso, a lo que la ponente señala que se indica como sugerencia al Ayuntamiento, el cual tiene potestad para exigir la reforestación por el tamaño de la nave si lo considera oportuno, pero el Reglamento de Suelo Rústico no recoge esta obligación en este uso.

Por su parte, D. Rafael Pérez de Agreda García-Aranda pregunta si el Ayuntamiento dispone de técnico para emitir informes, a lo que la ponente indica que Cinco Casas no es un Ayuntamiento como tal sino una EATIM disponiendo de técnico para emitir informe sobre calificaciones.

No formulándose más cuestiones la propuesta es aprobada por unanimidad de los miembros.

8. Autorización provisional para instalación temporal de circo en suelo urbano no consolidado del municipio de Albacete (Albacete). Informe según los artículos 172.1 del texto refundido de la LOTAU y 18.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Expediente nº. AP 2/26 AB)

La ponente, D^a María José Hernández de la Torre Ruiz, indica que es objeto del informe, informar, con carácter previo a la aprobación municipal, la autorización provisional para la instalación temporal de un circo en la carretera de Madrid, en suelo clasificado por el PGOU como urbano no consolidado, en unidad de actuación UE-7, del municipio de Albacete.

Se propone la instalación del circo y todos sus elementos anexos en tres parcelas que se muestran en imagen, localizadas en la carretera de Madrid, con una superficie total de 7.613 m².

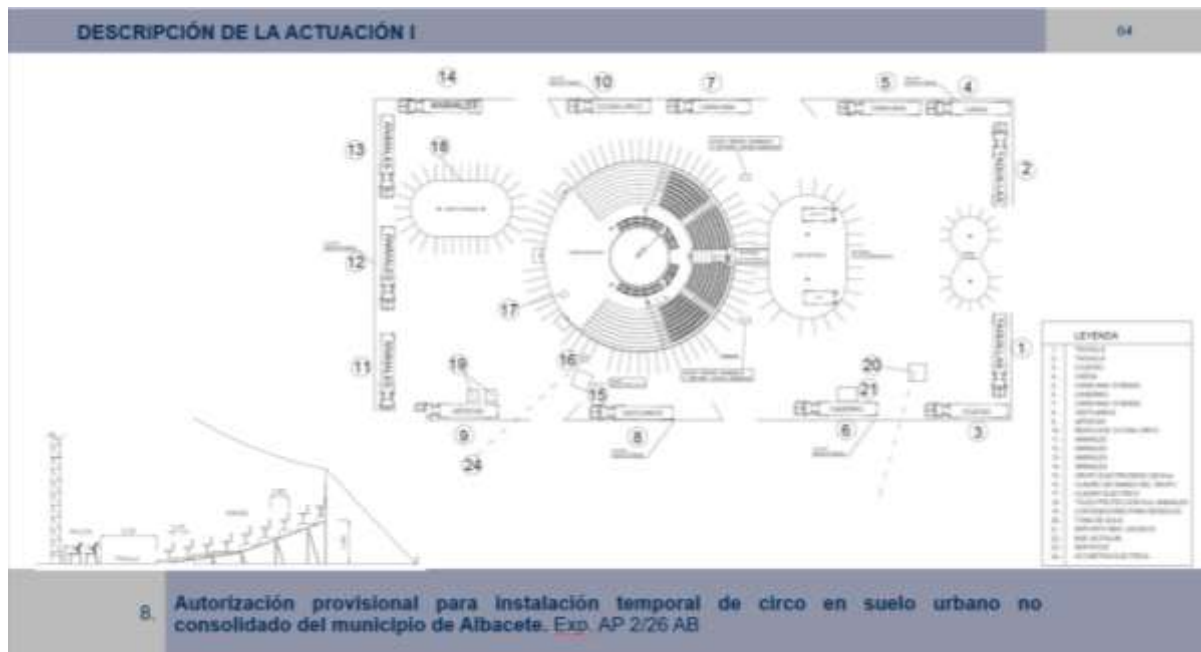




El recinto contendrá las carpas y todos los elementos anexos (camiones, caravanas, etc.), de forma que sólo será accesible al público a través de un acceso por fachada. Las parcelas serán ocupadas por el conjunto de instalaciones y carpas, destacándose:

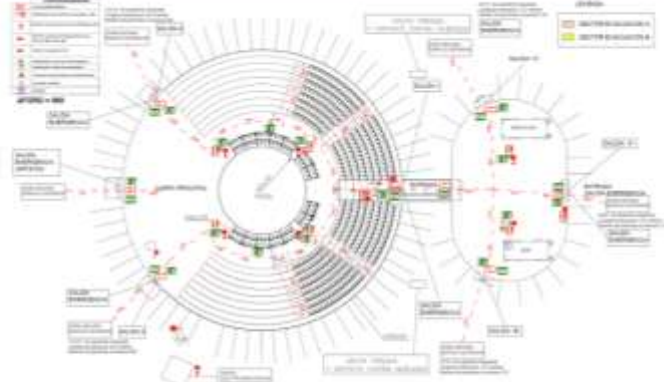
- Carpa principal: con un aforo de 492 personas.
- Carpa de entrada.
- Carpa de animales.
- Carpa de acceso.

Se muestra en imágenes las características de la actuación:





DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN II 65



El proyecto técnico aportado describe detalladamente los elementos constructivos y funcionales del circo e incluye la justificación del cumplimiento de los Documentos Básicos DB-SI y DB-SU del CTE, un anexo con el cálculo estructural y un apartado específico de medidas correctoras y preventivas.

B. Autorización provisional para instalación temporal de circo en suelo urbano no consolidado del municipio de Albacete. Exp. AP 2/26 AB

El aforo total de la carpa principal de máximo 492 personas se distribuirá en gradas y palcos, no pudiendo existir espectadores de pie.

El proyecto aportado describe detalladamente cada uno de los elementos que configuran el circo (estructura portante, lona, gradas, carpa anexa e instalaciones) e incluye justificación del cumplimiento del CTE DB SI y del DB SU, así como un anexo con el cálculo de la estructura y un apartado específico destinado a medidas correctoras. Así mismo, el ingeniero firmante del proyecto se compromete a llevar a cabo la inspección del montaje antes de la puesta en marcha.

En este momento de la exposición, D. Juan José Ramón Vindel pregunta por el tipo de ingeniero, y si el proyecto ha sido visado respondiendo la ponente, que se trata de ingeniero técnico industrial y D. Víctor Martínez Escobar que el proyecto está visado y que es utilizado para las distintas actuaciones no siendo modificado de un año para otro.

El vocal indica que, si bien se trata de una actuación provisional, se trata de un lugar con un aforo de unas 500 personas pudiendo ser las condiciones algo peores. Indica la ponente que el expediente consta de informe técnico municipal exigidos por el TRLOTAU y el Reglamento de Disciplina Urbanística, habiéndose comprobado de acuerdo con los artículos 172 TRLOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística que recogen las condiciones para las autorizaciones provisionales.





Así, respecto a que las obras deberán ser desmontables o demolibles, existe un periodo concreto de implantación del circo (desde el 25 de septiembre al 4 de octubre de 2026) y con estructura completamente desmontable y remolques.

En cuanto al informe técnico municipal, éste indica que el uso de espectáculos y recreativo es un uso compatible con la unidad de actuación UE-7, clasificado como suelo urbano no consolidado, no tratándose de uso residencial.

En todo caso se recuerda que, conforme al apartado 4 del artículo 18 del RDU, las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el 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.

Al respecto, el proyecto técnico incluye justificación del cumplimiento del Código Técnico Documento Básico de Seguridad de Incendios y del Documento Básico de Seguridad de Utilización, y el ingeniero firmante del proyecto se compromete a llevar a cabo la inspección del montaje antes de la puesta en marcha.

A la vista de lo anterior, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 172.1 del TRLOTAU, así como en el artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, que regula el Reglamento de Disciplina Urbanística, y en virtud de la competencia atribuida por la letra x) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que emita *informe favorable para la instalación temporal de un circo en la carretera de Madrid, en suelo clasificado por el PGOU como urbano no consolidado, del municipio de Albacete, con vigencia desde el 25 de septiembre hasta el 04 de octubre de 2026, sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes que, con carácter previo, deba recabar el Ayuntamiento.*

Se recuerda a la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete que:

- La licencia urbanística que pudiera concederse tendrá carácter revocable por acuerdo motivado de la Administración municipal, en cualquier momento y sin derecho a indemnización. La persona titular de la licencia deberá, previo requerimiento, cesar la actividad y proceder a la demolición o desmontaje de las instalaciones a su costa, dentro del plazo que se le conceda al efecto.





- La eficacia de la licencia quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones establecidas en el presente informe por parte de la entidad promotora, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad, conforme a la normativa aplicable.

- En caso de que la naturaleza de las obras lo aconseje, el Ayuntamiento podrá exigir, como condición previa al otorgamiento de la licencia, la prestación de garantía suficiente por parte del promotor. Dicha garantía deberá cubrir el importe de la demolición o erradicación de las obras o usos autorizados, según valoración previa de los Servicios Técnicos Municipales y previa audiencia al interesado. La prestación de la garantía no eximirá al titular de abonar el mayor coste que pudiera derivarse de la ejecución efectiva de la demolición o desmantelamiento.

- En todo caso, la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete deberá verificar expresamente el cumplimiento de las condiciones de seguridad establecidas en la normativa sectorial y en la normativa de edificación, así como comprobar la adecuación técnica del montaje y la vigencia de las certificaciones de seguridad estructural, antes de la puesta en funcionamiento de la instalación.

Tras la exposición del informe, la Vicepresidenta primera otorga a los miembros turno para la formulación de preguntas, interviniendo D. Juan José Ramón Vindel quien formula pregunta relativa al presupuesto, indicando la ponente que el mismo asciende a 7.600,00 €.

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

9. Autorización provisional para zona deportiva multiusos en c/Álvaro de Luna, sobre suelo urbano no consolidado, en el municipio de Cuenca (Cuenca). Informe según los artículos 172.1 del texto refundido de la LOTAU y 18.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Expediente nº AP 3/26 CU)

La ponente, D^a María José Hernández de la Torre Ruiz, indica en primer lugar que la actuación se ubica en suelo urbano no consolidado y sobre la existencia de un convenio de colaboración suscrito entre ADIF, la Diputación de Cuenca y el Ayuntamiento de Cuenca para la ejecución de una serie de actuaciones de integración urbana de los suelos ferroviarios de la línea ferroviaria 03-310 Aranjuez – Valencia Fuente de San Luis en el término municipal de Cuenca.

La actuación pretende implantar una zona deportiva multiusos que contará con dos campos de fútbol sala, una pista de baloncesto, una pista de baloncesto 3x3, una zona polideportiva y una zona de juegos, suponiendo una superficie de 5.692 m².



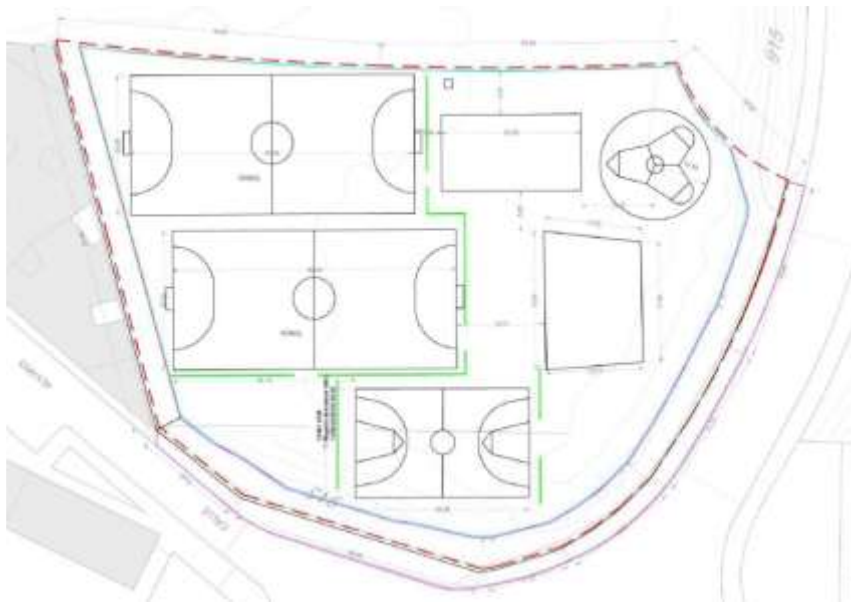


Este Suelo Urbano No Consolidado está incluido en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior 9 (PERI-9) contando la parcela con una superficie total de 158.455 m², de los cuales 5.692 m² constituirían la zona polideportiva.

La memoria expresa que la parcela objeto de la actuación es propiedad de ADIF, que serán desafectados en la ejecución del PERI 9. A su vez, el convenio firmado entre las administraciones autoriza a la Diputación Provincial de Cuenca a acometer las actuaciones descritas.

Respecto a las características técnicas, señala la ponente que la actuación requerirá el previo desmantelamiento de la línea ferroviaria y la preparación del terreno. Obtenido un terreno estable base para la zona se ejecutará una solera base de hormigón y una capa de zahorras, sobre la que se dispondrán los distintos tipos de pavimentos proyectados, proponiéndose tres zonas:

- Zona de tránsito
- Pistas deportivas
- Zonas vegetales



La documentación remitida por el ayuntamiento se compone de un proyecto técnico, donde se describe las características de la obra y se justifica el cumplimiento de las condiciones técnicas.





Se proyecta imagen la tramitación seguida contando con informe de la gerencia municipal de Cuenca y la justificación de la provisionalidad por parte de la promotora, siendo ésta la Diputación Provincial de Cuenca.

Indica la ponente, que se justifica la provisionalidad del uso al encontrarse en el ámbito del PERI-9 cuya ordenación definitiva y ejecución material están pendientes, así como el plazo de implantación y cese ya que la promotora se compromete formalmente a poner fin a la actividad deportiva en el momento en que la administración actuante así lo requiera y la obligación de desmontar la misma sin derecho a indemnización y que las condiciones de provisionalidad se harán constar en el Registro de la Propiedad.

El informe municipal, por su parte, justifica que la actuación proyectada no obstaculiza el desarrollo urbanístico, que tiene carácter desmontable o demolibe, que existe un convenio de colaboración entre las administraciones que intervienen y que la memoria justifica el cumplimiento de las garantías de seguridad.

Una vez comprobadas las consideraciones que corresponden a una autorización provisional se propone a la Comisión, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 172.1 del TRLOTAU, así como en el artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, que regula el Reglamento de Disciplina Urbanística, y en virtud de la competencia atribuida por la letra x) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que emita *informe favorable para la construcción de una zona deportiva, en la Calle Álvaro de Luna, s/n en el término municipal de Cuenca, con una vigencia de CUATRO (4) AÑOS desde la adopción del acuerdo de aprobación del proyecto, y sin perjuicio de lo establecido en la normativa vigente de patrimonio de las Administraciones públicas y del resto de autorizaciones e informes que, con carácter previo, deba recabar el Ayuntamiento.*

Se recuerda a la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Cuenca que:

- La licencia urbanística que pudiera concederse tendrá carácter revocable por acuerdo motivado de la Administración municipal, en cualquier momento y sin derecho a indemnización. La persona titular de la licencia deberá, previo requerimiento, cesar la actividad y proceder a la demolición o desmontaje de las instalaciones a su costa, dentro del plazo que se le conceda al efecto.

- La eficacia de la licencia quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones establecidas en el presente informe por parte de la entidad promotora, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad, conforme a la normativa aplicable.





- En caso de que la naturaleza de las obras lo aconseje, el Ayuntamiento podrá exigir, como condición previa al otorgamiento de la licencia, la prestación de garantía suficiente por parte del promotor. Dicha garantía deberá cubrir el importe de la demolición o erradicación de las obras o usos autorizados, según valoración previa de los Servicios Técnicos Municipales y previa audiencia al interesado. La prestación de la garantía no eximirá al titular de abonar el mayor coste que pudiera derivarse de la ejecución efectiva de la demolición o desmantelamiento.

- En todo caso, la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Cuenca deberá verificar expresamente el cumplimiento de las condiciones de seguridad establecidas en la normativa sectorial y en la normativa de edificación, así como comprobar la adecuación técnica del montaje y la vigencia de las certificaciones de seguridad estructural, antes de la puesta en funcionamiento de la instalación.

Tras la exposición, la Vicepresidenta concede a los miembros el turno de la palabra para que planteen las cuestiones que consideren convenientes, interviniendo en primer lugar D. Rafael Pérez de Agreda García-Aranda solicitando 1) aclaración sobre la desafectación de los terrenos de ADIF a lo que la ponente indica que la desafectación tendrá lugar una vez se ejecute el PERI, 2) preguntando si el convenio suscrito contiene previsión sobre intercambio económico, interviniendo D. Juan José Ramón Vindel que el convenio no recoge intercambio económico, indicando además que, *“respecto al convenio nosotros consideramos que el convenio no es válido para obtener el derecho bastante para que Diputación realice esta obra porque es un convenio que se firmó, yo creo que no está firmado, hace tres años, nosotros, el Colegio de Arquitectos pusimos alegaciones que no están contestadas con lo cual consideramos que el convenio no es válido, no está aprobado y no tiene vigor”*.

Respecto al intercambio económico el Sr. Ramón indica que ADIF ponía una cantidad para hacer unos aparcamientos y esta zona deportiva, pero ADIF no quiere adelantar el dinero y el Ayuntamiento tampoco dispone de dinero para hacer la obra, Diputación hace la obra y la paga. Indica el vocal que hasta donde tiene conocimiento se hicieron dos aparcamientos por valor de casi un millón de euros con la misma autorización provisional y en los mismos términos del PERI habiendo sido abonado por Diputación y no por ADIF.

Señala además que una de las cuestiones que el Colegio tiene recurrida es que, aunque en el convenio se indica que ADIF va a regalar los terrenos del PERI-9 al Ayuntamiento, después se reserva los derechos y que se considere a efectos de las aportaciones que tenga que realizar.





El vocal refiere que el convenio está mal gestionado, mal suscrito y además no está aprobado ni contestadas las alegaciones y están haciendo actuaciones provisionales como pueden.

El Sr. Pérez de Agreda pregunta si los campos deportivos van adelante, a lo que el Sr. Ramón indica que los aparcamientos sí han ido adelante, pero desconoce si los campos deportivos irán adelante o no, pero que, en cualquier caso, lo que no va adelante es el desarrollo del PERI-9, anunciando su oposición.

Por su parte, D. Félix Ruiz Rabadán formula las siguientes preguntas 1) si la implantación de los campos deportivos supone alguna demolición de construcciones adyacentes, a lo que la ponente contesta que no se indica que exista ningún tipo de construcción en la zona afectada; y 2) si ha informado Patrimonio ya que la antigua línea tiene algunos elementos patrimoniales (depósito, caladeros...) que la institución que representa pretende que se tramite como bien de interés cultural por entender que es patrimonio que se debería conservar contestando la ponente indica que nosotros no tramitamos el expediente, éste es un informe más dentro del expediente porque la licencia lo otorga el Ayuntamiento, lo que se evalúa es que cumple las condiciones del TRLOTAU y del Reglamento por lo que desconocemos esas cuestiones puesto que no otorgamos sino que evaluamos a nivel de provisionalidad del uso y entendemos que sí la tiene tanto en temporalidad como en desmantelamiento.

El Sr. Ramón indica que esas cuestiones son muy discutibles, preguntando por el redactor del proyecto y el presupuesto a lo que la ponente responde que el responsable es un ingeniero de caminos, canales y puertos, pero el proyectista es grupo TRAGSA, y el presupuesto son 840.000 €.

A continuación, el Sr. Ramón indica que a su juicio se trata de un uso dotacional cultural-deportivo, y respecto al presupuesto, solicita que conste en acta que, *“no justifica el que sea desmontable o que se hagan las actuaciones mínimas para esta actuación provisional, es un presupuesto realmente muy importante entonces consideramos que no son las actuaciones mínimas. Tampoco hemos encontrado en la documentación la justificación de la necesidad y ubicación de la instalación; respecto a lo que tu preguntabas [refiriéndose al Sr. Ruiz], lo que hemos revisado, no hay demoliciones de vías aunque aquí en el informe decís que sí”*, la ponente puntualiza indicando que se refiere a desmantelamiento, continua el SR. Ramón su intervención indicando que *“no hay desmantelamiento de vías porque solo afecta al PERI-9, cosa que sí ha pasado, no sé si habéis tenido en cuenta en la emisión o en la solicitud de este informe que hace tres años se emitieron dos informes favorables para dos aparcamientos en el mismo PERI-9, igual, con el mismo promotor y por parte del Ayuntamiento de Cuenca y que no se cumplió ninguna de las condiciones de ese informe, no se pidieron los informes sectoriales a Cultura,*





tampoco a Medio ambiente, y se han producido demoliciones que pueden afectar al patrimonio; se ha demolido un muelle de carga de ovejas que está relacionado con la Mesta, que es patrimonio de la humanidad, también se ha demolido parte de un muelle de carga que está dentro del patrimonio industrial, y todo esto sin informe de Cultura, entonces mi pregunta es si se ha tenido en cuenta que ya se emitieron dos informes con nuestro voto en contra y que ninguna de las condiciones que se pidieron desde aquí que tenía que comprobar el Ayuntamiento las ha hecho; entonces justificamos que no está justificada ni la necesidad, ni la temporalidad ni que sean las actuaciones mínimas y lo de fácil desmontaje, pues 840.000 €, varios miles de metros de hormigón, desmontaje fácil relativamente, pero yo creo que no. Respecto a la aceptación expresa de la provisionalidad de la demolición de la instalación y de que se va a inscribir en el Registro de la Propiedad, se hace por parte de Diputación, pero realmente el titular del bien es ADIF y ADIF en este caso no ha dicho nada y también te puedo asegurar que respecto a la inscripción de la titularidad de los otros aparcamientos o los otros expedientes no se ha hecho por parte del Ayuntamiento con lo cual entiendo yo que no se cumplen las condiciones para otorgar, para que se pueda hacer esta instalación provisional y que tampoco se cumplen las condiciones para que nosotros podamos emitir el voto a favor, por lo tanto, mi voto va a ser en contra, y además, sé que hay representantes aquí de Medio ambiente y de Cultura que, entiendo yo, que ni siquiera se les ha pedido el informe respecto a esta instalación provisional, no sabemos si podría afectar a algún bien cultural [en este momento la Vicepresidenta primera indica al vocal que por Cultura no hay representante]. Respecto a Cultura no sé si puede estar afectado, pero sí sé que, por esa zona, cercano hay un refugio de la Guerra Civil que está por debajo de las vías del tren, aunque no sé si puede estar afectado porque tampoco se ha pedido informe a Cultura. Entonces, tras estas consideraciones, el voto del Colegio de Arquitectos es en contra y anuncio que recurriremos este expediente igual que hemos recurrido los otros dos.”

Por su parte D. Félix Ruiz Rabadán pregunta si hay alguna obra de accesibilidad, indicando el Sr. Ramón que algo se menciona de accesibilidad en el proyecto.

D. Víctor Martínez Escobar apunta que se trata de una provisionalidad de cuatro años hasta que se apruebe el PERI a lo que el SR. Ramón señala ya se han realizado dos actuaciones provisionales, llevan tres años y no han hecho nada. Indica el vocal que sí estaba entre las consideraciones del PERI resolver el aparcamiento del barrio de Casa Blanca pero no había ninguna respecto al uso deportivo que tampoco está justificada la necesidad de instalación de uso deportivo, y señala que el expediente no cumple las condiciones del TRLOTAU ni siquiera para poder emitir el informe aunque sea condicionado a que el Ayuntamiento compruebe el resto de los informes necesarios y el resto de las condiciones porque ya no lo ha hecho en otros casos.





No planteándose más cuestiones, se aprueba la propuesta por mayoría de los miembros con el voto en contra del representante del Colegio de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

10. Ruegos y preguntas.

Tras al punto del orden del día anterior, la Vicepresidenta primera se dirige a los miembros invitándoles a plantear los ruegos y preguntas que consideren pertinentes no formulándose ninguna cuestión.

Sin más asuntos que tratar, la Vicepresidenta primera agradece a la ponente y a los miembros presentes su asistencia, dando por concluida la sesión a las 12:49 horas.

VºBº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

P.A. Vicepresidenta primera de la Comisión

