

Acta 8/2026

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA:

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

VICEPRESIDENCIA SEGUNDA:

D. Daniel Corredor Román, Secretario General de la Consejería de Fomento.

VOCALÉS CON DERECHO A VOTO:

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

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

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

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

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

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

D. Serapio Cabañas Páez, experto profesional en Ordenación Territorial y Urbanística.

GABINETE JURÍDICO:

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

PONENTES:

D^a M^a José Hernández de la Torre Ruiz, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal.

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

INVITADOS:

D^a Carmen López Gracia, Asesora de Supervisión de Proyectos del Servicio de Planeamiento Municipal.

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

SECRETARIA:

D^a. Yolanda Díaz de Mera Sánchez, Jefa de Sección del Servicio de Patrimonio de suelo y Apoyo Urbanístico.

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas y cinco minutos del día 29 de julio 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 30 de junio de 2026.**
2. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación del Sector “Las Fuentecicas” del Plan General de Ordenación Urbana de Almansa (Albacete).** 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 4/26 AB)”.
3. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 1 de Las Normas Subsidiarias de Fontanar (Guadalajara).** 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 3/26 GU).
4. **Modificación Puntual nº62 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para la inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del edificio “Belda”.** Informe según el artículo 37.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. nº25/25 AB).
5. **Calificación urbanística para construcción de línea de media tensión 20 kv, centro de transformación de intemperie de 160 kva y línea de baja tensión para abastecer eléctricamente a nave almacén ubicada en polígono 35, parcela 14, paraje “Las Tiesas”, del término municipal de Albacete.** Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. n.º SR 27/25 AB).
6. **Calificación urbanística para la instalación eléctrica en baja tensión para bomba sumergible de extracción de agua de 20 CV incluido bomba sumergible en Polígono 34 parcela 82, Paraje “Casas Rojas” en Albacete.** Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º KM7A-SC-26/0249 AB).





7. Calificación urbanística para la construcción de un palomar en MUP AB70-Pinar de Almansa en el polígono 40, parcela 5229 del término municipal de Almansa (Albacete). Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º KM7A-SC-26/0227 AB).

8. Calificación Urbanística para instalación de bodega con alojamiento enoturístico en la parcela 115 del polígono 122, en el término municipal de Valdepeñas (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. (Exp. n.º SR 42/25 CR).

9. Calificación urbanística para construcción de nave industrial procesadora de pistachos y balsa de evaporación en las parcelas 325, 334 y 336 del polígono 9, en el término municipal de Alcázar de San Juan (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. (Exp. n.º KM7A-SC-26/0192 CR).

10. Calificación Urbanística para renovación completa de la línea eléctrica a 132 KV Olmedilla-Cuenca que afecta a varios municipios de la provincia de Cuenca. Emisión de informe conforme a los artículos 62 y 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º SR 41/24 CU).

11. Calificación urbanística para proyecto de ampliación de restaurante en área de servicio sita en Autovía de Levante, pk. 91+000 (salida 90), en la parcela 28 del polígono 503, en el término municipal de Villarrubio (Cuenca). Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º KM7A-SC-26/0302 CU).

12. Calificación urbanística para la planta solar fotovoltaica “La Campiña” y sus infraestructuras comunes de evacuación en varios municipios de la provincia de Toledo. Emisión de informe conforme a los artículos 62 y 64.4 del texto refundido de





la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º SR 47/25 TO).

13. Calificación urbanística para rehabilitación de naves agrícolas destinadas a almacén agrícola, situada en el polígono 10 y 9 en las parcelas 10.016 y 20, de la localidad de Talavera de la Reina (Toledo). Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º KM7ASC-26/0089 TO).

14. Calificación urbanística para rehabilitación de vivienda existente y una nave agrícola, situada en el polígono 10 y 9 en las parcelas 10.016 y 20, de la localidad de Talavera de la Reina (Toledo). Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º KM7A-SC-26/0090 TO).

15. 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.

En primer lugar, la Vicepresidenta primera informa sobre el Anteproyecto de Decreto por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento.

Al respecto, manifiesta que desde el Gobierno Regional se está trabajando en un marco normativo estable y homogéneo de acuerdo con el Texto Refundido de la LOTAU, con el fin de dotar de planeamiento general a aproximadamente un tercio de los municipios de la Región que no tienen un planeamiento.

Asimismo, señala que con este objetivo se persigue dotar a dichos municipios de seguridad jurídica, facilitar su gestión urbanística, recoger los núcleos tradicionales y garantizar un desarrollo territorial ordenado.

Explica que este asunto no se ha incluido en el orden del día ya que, en líneas con otros desarrollos normativos que recientemente está llevando a cabo el gobierno regional, el anteproyecto ha sido sometido al trámite de información pública. Indica que, una vez estudiadas las alegaciones que, en su caso, se presenten, se adaptará el texto a los cambios que procedan y se elevará a la Comisión Regional junto con la correspondiente ponencia y el texto definitivo.

Finalmente, informa de que el plazo de información pública es de veinte días hábiles y que, según recuerda la publicación tuvo lugar el día 23, comenzando el cómputo del plazo el día siguiente a dicha publicación.

Seguidamente, 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 30 de junio de 2026.

Concedido turno para plantear cuestiones relativas al acta de la sesión anterior celebrada el 30 de junio de 2026, enviada junto a la convocatoria de la presente sesión, no se formula cuestión alguna siendo aprobada por unanimidad de los miembros.

A continuación, la Vicepresidenta primera propone alterar el orden del día, de manera que los puntos 2 y 3 pasen a tratarse al final de la sesión. Los miembros de la comisión muestran su conformidad con la propuesta acordándose alterar el orden del día en los términos indicados.





Se da paso seguidamente a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día por parte de D^a M^a José Hernández de la Torre y D. Beltrán López Martínez, ambos funcionarios de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.D) 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, apoyando las ponencias sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

4. Modificación Puntual nº62 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para la inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del edificio “Belda”. Informe según el artículo 37.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. nº25/25 AB).

Se hace constar, que, con carácter previo al inicio de la exposición del informe se ausenta D. Ángel Aulló Martínez.

La ponente D^a M^a José Hernández de la Torre, comienza su exposición aludiendo a la denominación de la modificación puntual objeto del presente informe, “*Modificación Puntual nº 62 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para la inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del edificio “Belda”*”.

La ponente recuerda que este expediente ha sido informado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo anteriormente, en dos ocasiones: la primera con fecha 03.09.2025, para su pronunciamiento en trámite de concertación interadministrativa, de acuerdo con los artículos 36.2.B TRLOTAU y 135.2.b) RP y la segunda con fecha 29.05.2026 para la emisión del informe de acuerdo con el artículo 69.1.3. TRLOTAU. En esta ocasión se trae a la Comisión para su aprobación definitiva.

La Modificación Puntual tiene por objeto alterar la ordenación estructural (OE) del PGOU de Albacete para incluir en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos el edificio situado en calle Marqués de Molins nº 16, conocido como Edificio Belda y el cambio de uso del edificio, de residencial a terciario comercial como uso alternativo.

La Ponente señala que durante la tramitación del expediente se han cumplido todos los trámites legalmente exigidos, habiéndose dado traslado a las Administraciones públicas afectadas y sustanciado el correspondiente trámite de información pública.

A la vista de lo expuesto, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que emita informe favorable previo a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual n.º 62 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, cuyo objeto es la inclusión





del edificio ubicado en calle Marqués de Molins n.º 16, conocido como Edificio Belda, en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y la modificación de su uso a terciario comercial, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 36.2.B) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, así como en el artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

No obstante, previamente a su aprobación definitiva por la persona titular de la Consejería de Fomento, se debe completar el documento técnico incluyendo, en el apartado relativo a las Normas Urbanísticas, la siguiente condición, cuya incorporación requiere expresamente el informe del Ministerio de Defensa:

“La actuación del asunto se encuentra afectada en su totalidad por las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Albacete. En consecuencia, la ejecución de cualquier construcción, instalación, postes, antenas, aerogeneradores (incluidas las palas), medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (DIGEIN).”

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

A continuación, se incorpora a la reunión D. Ángel Aulló Martínez.

La Vicepresidenta primera da paso al siguiente punto del orden del día.

5. Calificación urbanística para construcción de línea de media tensión 20 kv, centro de transformación de intemperie de 160 kva y línea de baja tensión para abastecer eléctricamente a nave almacén ubicada en polígono 35, parcela 14, paraje “Las Tiesas”, del término municipal de Albacete. Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. n.º SR 27/25 AB).

Mª José Hernández de la Torre, refiere en primer lugar que el proyecto tiene por objeto la Construcción de línea de media tensión 20 kV, centro de Transformación de Intemperie (CTI) de 160 kVA y línea de baja tensión, para abastecer eléctricamente a nave almacén ubicada en





el término municipal de Albacete, en suelo clasificado como suelo rústico no urbanizable de alto valor agrícola y/o ganadero (CP-3).

La Nave ya esta construida y dispone de calificación urbanística otorgada en su momento y de licencia de primera ocupación y funcionamiento, de la que se ha comprobado el cumplimiento de las condiciones impuestas.

La actuación proyectada se conecta con la línea existente propiedad de Iberdrola, mediante la intercalación de un nuevo apoyo entre los existentes nº 9584 y 9585. A partir de aquí, se proyecta un primer tramo de 6 apoyos de celosía metálica. Posteriormente se define un tramo subterráneo, con servidumbre sobre parcelario, y una longitud de 683,37 m, siendo los apoyos de transición aéreo-subterránea los apoyos nº6 y nº7.

La tramitación del expediente ha sido correcta y cuenta con todos los informes sectoriales.

A la vista de lo anterior, y según los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y 9.1.q), del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que otorgue la calificación solicitada para "Proyecto de construcción de línea aéreo-soterrada de media tensión 20 kV, Centro de Transformación de Intemperie (CTI) de 160 kVA y línea de baja tensión, para abastecer eléctricamente a nave almacén ubicada en el término municipal de Albacete", de acuerdo con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

<i>Uso</i>	Dotacional privado equipamiento energético. Infraestructura distribución y suministro de energía eléctrica.
<i>Emplazamiento</i>	Parcelas 86, 1, 9008, 25, 9010, 24, 22, 87, 88, 89 y 14 del polígono 35 del T.M. Albacete
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico de reserva y suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, natural y estructural.
<i>Sup. parcelas:</i>	Superficie catastral de las parcelas afectadas según proyecto.
<i>Superficie vinculada a calificación:</i>	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso según proyecto.





Condiciones para su materialización:

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 y 29 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Fijar un canon del 2% del coste real y efectivo de la construcción, que corresponde al municipio donde se desarrolla la actuación.
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, lo que será comprobado por el Ayuntamiento de Albacete con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en las que deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tras la elevación de la propuesta, la Vicepresidenta primera abre turno de preguntas no haciendo uso de la palabra ninguno de los miembros de la Comisión, resultando aprobada por unanimidad.

6. Calificación urbanística para la instalación eléctrica en baja tensión para bomba sumergible de extracción de agua de 20 CV incluido bomba sumergible en Polígono 34 parcela 82, Paraje “Casas Rojas” en Albacete. Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º KM7A-SC-26/0249 AB).





Toma la palabra nuevamente D^a M^a José Hernandez para exponer el objeto de actuación, que consiste en la instalación eléctrica en baja tensión para bomba sumergible de extracción de agua de 20 CV incluida la bomba sumergible, localizada en el polígono 34, parcela 82 Paraje “Casas Rojas”, situada en el término municipal de Albacete, sobre suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-3.

En cuanto a las características la intervención se prevé la instalación de una bomba sumergible de extracción de agua de 20 CV destinado a riego agrícola abastecida por medio de un grupo electrógeno de 100KVA existente que se utilizará para otras instalaciones.

Para la ubicación de la aparamenta eléctrica del bombeo, así como de la aparamenta hidráulica y de los equipos destinados al riego, se prevé la construcción de una caseta de riego con unas dimensiones de 4,20 metros por 2,20 metros, ejecutada con cerramiento de hormigón prefabricado. La superficie total ocupada por la edificación será de 9,24 m², alcanzando una altura máxima de 2,40 metros. La instalación incluye una instalación eléctrica alimentada por energía solar fotovoltaica aislada que consta de 1 panel solar fotovoltaico de 265 W, 1 batería solar de 175 Ah.

A continuación, expone que se ha comprobado que el proyecto se encuentra ya ejecutado, por lo que la actuación tiene la consideración de clandestina. Asimismo, señala que se ha detectado un posible desfase entre la información obtenida vía satélite y la información catastral, circunstancia que podría afectar a la correcta determinación de los linderos de la parcela.

Añade que, si bien aparentemente se cumplen los retranqueos a linderos exigidos, al no quedar este extremo suficientemente acreditado se considera necesario recabar la correspondiente comprobación municipal.

Seguidamente, la ponente expone que se ha seguido la tramitación correspondiente, habiéndose cumplimentado el trámite de información pública y emitido los informes sectoriales oportunos. Añade que se ha verificado el cumplimiento de los parámetros urbanísticos exigibles.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad con lo establecido en el artículo 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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 instalación eléctrica en baja tensión para bomba sumergible de extracción de agua de 20 cv incluido bomba sumergible en el polígono 34 parcela 82 Paraje "Casas Rojas", Albacete, con referencia catastral n.º 02900A034000820000JM, en el término municipal de Albacete, 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:

<i>Uso:</i>	Instalación eléctrica en baja tensión para bomba sumergible de extracción de agua de 20 cv incluido bomba sumergible. Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético), vinculado al uso agrícola.
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 34. Parcela 82 Paraje "Casas Rojas" en el término municipal de Albacete Ref. catastral n.º 02900A034000820000JM
<i>Superficie parcela:</i>	57.809,00 m ²
<i>Superficie vinculada:</i>	5.000,00 m ²
<i>Ocupación:</i>	9,24 m ² / 57.809,00 m ² = 0,016% 9,24 m ² / 5.000,00 m ² = 0,185% (vinculada)
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección CP-3
<i>Altura máxima:</i>	2,20 m alero < 6 m 2,40 cumbrera < 8,5 m 1 planta
<i>Retranqueos:</i>	A eje de camino > 10,00 m. A linderos > 3,00 m.

Condiciones para su materialización:

La efectiva materialización de la actuación queda supeditada al cumplimiento de las condiciones determinadas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete, así como a las prescripciones contenidas en los informes y autorizaciones sectoriales incorporados al expediente.

Asimismo, corresponderá a la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete 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 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. 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. Se hace constar, con respecto a la edificación objeto de construcción, que haciendo uso de las herramientas que ofrecen una visión satélite de la parcela, está ya se ha ejecutado. A tales efectos, se considera una actuación clandestina, por lo que se deberá aplicar el régimen de legalización previsto en el artículo 178 del TRLOTAU, considerando en todo caso que los plazos para el ejercicio de la acción de





restauración de la legalidad urbanística (ocho años desde la total terminación de las obras de nueva planta realizadas en suelo rústico) no rige para las construcciones o edificaciones realizadas en suelo rústico de especial protección, conforme a lo dispuesto en el artículo 182.5 del TRLOTAU.

7. Atendiendo nuevamente a las herramientas disponibles donde comparar la información ofrecida por vía satélite y la información catastral, se detecta un posible desfase que pudiese afectar a la determinación de los linderos de la parcela. Con la información disponible, la separación a linderos es aproximadamente de 11 m, cumpliendo los mínimos establecidos en la normativa actual vigente.

En todo caso, considerando que la actuación se ha desarrollado en una ubicación diferente a la establecida en proyecto y ante las dudas aparentes en la correlación de la información obtenida de las plataformas digitales, parece conveniente comprobar la realidad física de la instalación.

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 Gerencia Municipal de Urbanismo Vivienda del Ayuntamiento de Albacete 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

Tras la elevación de la propuesta, la Vicepresidenta primera abre turno de preguntas no haciendo uso de la palabra ninguno de los miembros de la Comisión, resultando aprobada por unanimidad.

7. Calificación urbanística para la construcción de un palomar en MUP AB70-Pinar de Almansa en el polígono 40, parcela 5229 del término municipal de Almansa (Albacete). Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º KM7A-SC-26/0227 AB).





A continuación, la ponente pasa a exponer el punto séptimo del orden del día e indica que el objeto de la actuación consiste en la construcción de un palomar localizado en la parcela 5229 del polígono 40 de Almansa, sobre suelo rústico no urbanizable de especial protección natural-Monte de utilidad Pública AB70-Pinar de Almansa.

Esta actuación forma parte por tanto de las soluciones propuestas por el promotor para dar cumplimiento a las medidas compensatorias establecidas en la Resolución de 20 de diciembre de 2021, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se formula declaración de impacto ambiental del proyecto "Parque Eólico La Herrada de 51 MW en Montealegre del Castillo (Albacete)".

La actuación consiste en la implementación de una infraestructura de alimentación suplementaria para rapaces autóctonas.

En cuanto a las características del proyecto se proyecta la construcción de un edificio aislado de 1 planta, destinado al uso de palomar. Será una construcción de tipo torre con cubierta a dos aguas y con una proyección en planta de 4,5 x 4,5 metros con una altura máxima de cornisa de 3,5 metros y sección cuadrada. Dispondrá de un vallado de parcela de 2 metros de altura formado por malla de siempre torsión, con acabado galvanizado y postes de acero galvanizado.

No se ha determinado exactamente donde se ubica la construcción. La mayor parte de la parcela se encuentra en Suelo Rustico No Urbanizable de especial protección natural y una parte de la parcela se localiza en Dominio Público Hidráulico. Creemos que no afecta a Dominio Hidráulico pero si fuera el caso, habría que solicitar el informe correspondiente a la Confederación Hidrográfica.

Por otro lado, la ponente indica que las características de esta construcción no se corresponden exactamente con el ajuste paisajístico, si bien entiende que dicha circunstancia obedece a razones de durabilidad. Se va a observar en el acuerdo que se ajuste lo más posible a las condiciones paisajísticas del entorno.

Cumple todos los requisitos, por lo que en virtud de lo expuesto y de conformidad con lo establecido en el artículo 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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 Construcción de un palomar en el polígono 40, Parcela 5229 del término municipal de Almansa, con referencia catastral n.º 02009A040052290000FH, en el término municipal de Albacete, de conformidad con las características técnicas y constructivas definidas en el proyecto técnico aportado y conforme a las condiciones establecidas en el expediente administrativo.

Características de la actividad:

<i>Uso:</i>	Construcción de un palomar para dar cumplimiento a los condicionados planteados por la Declaración de Impacto Ambiental del parque eólico La Herrada, que establece la necesidad de ejecutar una serie de medidas compensatorias.
<i>Emplazamiento:</i>	El Polígono 40, Parcela 5229 del término municipal de Almansa. Ref. catastral n.º 02009A040052290000FH.
<i>Superficie parcela:</i>	97.490,00 m ²
<i>Superficie vinculada:</i>	20.000 m ²
<i>Ocupación:</i>	20,25 m ² / 97.490,00 m ² = 0,0002% 20,25 m ² / 20.000 m ² = 0,101% (vinculada)
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección natural-Monte de utilidad Pública AB70-Pinar de Almansa.
<i>Altura máxima:</i>	3,49 m alero < 6 m 4,86 cumbrera < 8,5 m 1 planta
<i>Retranqueos:</i>	Desconocidos. La dimensión de la parcela y la naturaleza de la intervención invitan a pensar que se cumplirán los retranqueos Mínimos que se deben respetar. - 5 m. lindero - 15 m. eje caminos o vías de acceso

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 Almansa, así como a las prescripciones contenidas en los informes y autorizaciones sectoriales incorporados al expediente.

Asimismo, corresponderá a los servicios técnicos de Planeamiento y Licencias del Ayuntamiento de Almansa 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. Es conveniente recordar que la falta de concreción en la ubicación física de la actuación implica la posible revisión de informes sectoriales en caso de verse ubicado en entornos de dominio público u otros.
7. Analizada la morfología, el sistema constructivo y la utilización de materiales propuestos en el proyecto, donde se aprecia una construcción de muro de carga de ladrillo enfoscado con cemento por ambas caras y cubierta de teja a dos aguas. Parece conveniente recordar que, aunque pareciera que ha primado la durabilidad de la actuación frente a la integración paisajística, se debe dar cumplimiento en la





medida de lo posible con las determinaciones establecidas en el art 16 g) y en el art 16 h) 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 servicio de planeamiento y licencias del Ayuntamiento de Almansa 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

Finalizada la exposición, la Vicepresidenta primera abre turno de intervenciones. Toma la palabra D. Serapio Cabañas Páez, quién plantea si, en el supuesto de existir afección al Dominio Público, el expediente debería pasar nuevamente por la Comisión.

En respuesta, la ponente manifiesta que considera que no sería necesario someter nuevamente el expediente a la Comisión. No obstante, dada la entidad que tiene el proyecto y por seguridad jurídica propone incorporar al acuerdo una observación para que, en el caso de existir afección al dominio público, por parte del Ayuntamiento se nos remita copia de la solicitud del correspondiente informe a la Confederación Hidrográfica competente.

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

8. Calificación Urbanística para instalación de bodega con alojamiento enoturístico en la parcela 115 del polígono 122, en el término municipal de Valdepeñas (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. (Exp. n.º SR 42/25 CR).

La ponente comienza su exposición señalando que el objeto del presente expediente es la instalación industrial de bodega con alojamiento enoturístico, en parcela 115 del polígono 122, clasificada como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, de conformidad con el vigente Plan de Ordenación Municipal (POM) en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real).





Con fecha 28 de noviembre de 2025, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo ya otorgó calificación urbanística para para este mismo uso en esta misma parcela.

El motivo de que vuelva a la Comisión es porque el proyecto de ejecución ha sido modificado, por ello, aunque el uso no haya variado vuelven a solicitar la calificación urbanística. La causa de la modificación del proyecto con respecto al que se otorgó la calificación urbanística se debe a la naturaleza del terreno, que implica la modificación de la cimentación planteada, con un aumento considerable del coste económico. Por este motivo, se plantea la propuesta actual, que difiere de la anterior en que las piezas ya no están alineadas en la parcela sino colocadas en paralelo.

Respecto a la superficie ocupada se ha incrementado con respecto al proyecto inicial en 70,12 m². El resto de condiciones urbanísticas se mantiene en cuanto a retranqueos, ocupación y la parcela es la misma.

La ponente indica que, al haberse obtenido previamente la correspondiente calificación urbanística, algunos de los informes emitidos mantienen su validez. Asimismo, señala que tiene constancia de que se encuentra en tramitación el informe de evaluación ambiental.

En este momento interviene D. José María Michelena García, quien informa de que, con fecha 28 de julio de 2026, se emitió informe por la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, en el que se concluye que las modificaciones planteadas no tienen carácter relevante. Asimismo, pone de manifiesto que, ya con fecha 29 de enero de 2026, se formuló el correspondiente Informe de Impacto Ambiental.

La ponente manifiesta que no tenía constancia de dichos informes, quedando D. José María Michelena García en remitirlos para su incorporación al expediente.

Informa la ponente que se ha vuelto a someter a información pública, y aunque no ha terminado aún dicho trámite se ha considerado que, al tratarse de un mismo uso en la misma parcela podría elevarse a la Comisión.

Continúa su exposición indicando que otra cuestión que se observó cuando se otorgó la calificación urbanística el año pasado es que, una de las zonas de la bodega superaba la altura máxima permitida. La excepcionalidad se encuentra justificada, ya que los depósitos de acero inoxidable tienen una altura de unos cinco metros y es necesario que el personal pueda acceder a la parte superior de los mismos para realizar las labores de trabajo, por lo que resulta inevitable superar la altura máxima permitida en ese punto.





En virtud de lo expuesto, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que otorgue calificación urbanística para instalación de bodega con alojamiento enoturístico, promovida por la mercantil Corrales Espinosa Family Wines S.L., conforme a las ocaracterísticas técnicas y urbanísticas definidas en el proyecto presentado y según lo dispuesto en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con las siguientes características:

Características de la actividad:

Uso:	Mayoritario: construcciones e instalaciones industriales que impliquen primera transformación de productos agrícolas (usos adscritos al sector primario). Complementarios: comercial y hotelero (uso terciario)
Emplazamiento:	Polígono 122 - parcela 115. T.M. Valdepeñas. Ref. catastral n.º 13087A122001150000FU
Superficie parcela:	38.087 m ² s (3,8087 Ha.)
Superficie vinculada:	38.087 m ² s (3,8087 Ha.)
Ocupación:	Usos adscritos al sector primario + uso terciario: $540,98/38.087=1,42\%<7,5\%$ $2.548,53/38.087=6,69\%<10\%$ $4.548,53/38.087=11,94\%<80\%$
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable de especial protección natural
Altura máxima:	Altura de alero: $\leq 8,50$ m, excepto características específicas: altura bodega = 9,20 m (excepcionalidad justificada)
Retranqueos:	Mayor de 5 m. a linderos Mayor de 15 m. a ejes de caminos o vías de acceso

Condiciones para su materialización:

- La superficie ocupada por la edificación no podrá, en ningún caso, superar los 3.808,70 m², en aplicación de lo dispuesto en el artículo 136.2.3 de las Normas Urbanísticas del





Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas. Esta limitación habrá de verificarse en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, constituyendo un parámetro urbanístico de obligado cumplimiento.

- Deberá comprobarse la inscripción registral de la afección real sobre la finca vinculada a la actividad objeto de calificación urbanística, conforme a los artículos 58 del TRLOTAU y 17 del RSR, verificándose la plena correspondencia material entre las fincas registrales afectadas y las parcelas sobre las que recae la actuación.
- Para garantizar el cumplimiento de las condiciones de esta calificación urbanística y de la posterior licencia municipal, y conforme a los artículos 17.d) del RSR y 63.1.2º.d) del TRLOTAU, la entidad promotora deberá prestar garantía ante la Administración municipal por un importe equivalente al 3 % del Presupuesto de Ejecución Material (PEM)
- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 64.3.d) del TRLOTAU, se fija un canon del tres por ciento (3 %) sobre el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra correspondientes exclusivamente a los usos terciarios con la siguiente distribución:
 - El dos por ciento (2 %), a favor del Ayuntamiento de Valdepeñas
 - El uno por ciento (1 %), a favor de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

La correcta determinación de dicha base imponible deberá ser verificada en el procedimiento de concesión de la licencia municipal y en la tramitación administrativa del devengo del canon correspondiente.

- En cumplimiento del Informe técnico municipal y del artículo 38.1.2º del RSR, deberá reforestarse el 50 % de la superficie total de la finca vinculada al uso terciario, con especies arbóreas autóctonas y medidas de apoyo a la regeneración natural, pudiendo disponerse barreras vegetales perimetrales.
- Se advierte que la caducidad de la licencia de obras comportará automáticamente la caducidad de la calificación urbanística, conforme a los artículos 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR.
- El Ayuntamiento deberá verificar el cumplimiento íntegro de los requisitos establecidos en esta calificación, así como de los derivados de los informes sectoriales y de la normativa vigente, en atención a los artículos 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR. Además, deberá emitirse certificado de Secretaría relativo a la información pública, una vez finalice el periodo de 20 días, debiendo ser atendidas las alegaciones que se presentes durante el mismo, en su caso.
- A instancia de la Dirección General de Medio Natural, el promotor deberá dar cumplimiento a cuantas determinaciones se establezcan en la evaluación de impacto ambiental actualmente en tramitación ante la Delegación Provincial de Ciudad Real, integrando las prescripciones que se emitan en el correspondiente Proyecto de





Ejecución, a fin de que puedan ser objeto de verificación en el procedimiento municipal de otorgamiento de la licencia.

La eficacia de la calificación urbanística queda, en todo caso, condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones sectoriales favorables, en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU. Esta circunstancia habrá de ser verificada en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, resolución que deberá ser notificada a la Consejería de Fomento, en virtud de lo previsto en el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU).

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

Finalizada la exposición, la Vicepresidenta primera abre un turno de intervenciones.

Toma la palabra D. Ángel Aulló, en representación del Colegio de Arquitectos, quien señala que, según se ha indicado por la ponente, el expediente ya fue objeto de calificación urbanística, entendiéndose que la actuación sometida a consideración constituye una modificación de aquella. Al respecto, la ponente confirma dicha circunstancia.

Continúa D. Ángel Aulló indicando que se les ha planteado la duda respecto de la compatibilidad del uso turístico con el planeamiento vigente, manifestando que, por tal motivo, los representantes del Colegio de Arquitectos se abstendrán en la votación del expediente.

Durante el mismo, uno de los vocales solicita información sobre la distribución de usos prevista en la actuación, indicándose que aproximadamente un 20 % se destina a uso hotelero, un 20 % a oficinas y un 60 % a bodega.

Asimismo, se formulan diversas consideraciones en relación con el encaje urbanístico del alojamiento enoturístico y su vinculación con la actividad principal desarrollada en la finca.

Tras las deliberaciones mantenidas, la Comisión considera procedente incorporar al acuerdo la siguiente observación:

Previamente a la implantación de la edificación destinada al uso terciario hotelero (alojamiento enoturístico), se deberá justificar expresamente por parte del Ayuntamiento de Valdepeñas, la compatibilidad urbanística de este uso en suelo rústico no urbanizable de especial protección natural de conformidad con lo establecido en el planeamiento vigente.





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

9. Calificación urbanística para construcción de nave industrial procesadora de pistachos y balsa de evaporación en las parcelas 325, 334 y 336 del polígono 9, en el término municipal de Alcázar de San Juan (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. (Exp. n.º KM7A-SC-26/0192 CR).

Comienza su exposición haciendo referencia al objeto de la actuación que es la construcción conforme proyecto de ejecución de "Nave industrial procesadora de pistachos y balsa de evaporación" en las parcelas 325 y 336 del polígono 9, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).

Respecto a la localización de proyecto señala que se encuentra en Camino del Tinte, en las parcelas 325 y 336 del polígono 9, con una superficie total vinculada registralmente a la actuación de 50.351 m² y se encuentra clasificada, conforme al Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente, en la Zona de Ordenación 9.1 "Campiña periurbana" como suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Continúa indicando que si bien en el orden del día, se mencionan 3 parcelas, se ha comunicado por parte del Promotor con fecha 27 de julio de 2026 que las parcelas afectadas son exclusivamente las parcelas 325 y 336 del polígono 9, del citado término municipal.

Se proyecta una nave industrial ubicada en el extremo noroeste de la parcela 336 y parte de la 325, formada por dos cuerpos rectangulares unidos entre sí en forma de L, con una superficie construida total de 2.325 m², para el procesado primario del pistacho, actividad incluida como industria adscrita al sector primario en la Instrucción nº 4 de la DG de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

Asimismo, señala la ponente que se prevé la construcción de una balsa de evaporación para la gestión de las aguas residuales del proceso productivo. Se producirá una evaporación parcial y la fracción sólida (lodo) se entregará a un gestor de residuos autorizado.





Según el proyecto, el agua se suministrará y almacenará en depósitos ubicados en el proyecto. Esta agua provendrá ya tratada de un suministrador de agua potable, transportada en cubas o camiones.

En cuanto a las aguas residuales de los aseos se ha ubicado una fosa séptica de 6.000 l, gestionada por un gestor autorizado. Según Memoria justificativa de consumo hídricos y gestión de vertidos, la actividad industrial se concentra en un periodo estacional de campaña de aproximadamente 20 días al año.

Señala la ponente que otro aspecto a considerar en la actuación es la adecuación del acceso a las instalaciones proyectadas en cumplimiento con el art. 3.3.4.2 del PGOU vigente, donde se establece que toda construcción o instalación deberá tener resuelto el acceso vial. Asimismo, por requerimiento de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, se aporta propuesta de proyecto de acceso viario mediante nuevo vial de conexión desde la rotonda existente en carretera CM-3166 (antigua CM-420), pk. 0+940, margen izquierdo.

El acceso planteado para dar servicio a la planta de tratamiento de pistachos a través del camino agrícola comunitario, Camino del Tinte, el cual deberá reacondicionarse para proceder a la modificación de acceso agrícola de uso tipo 1 al tipo 2 (colectividad) o accesos destinados a dar servicio a instalaciones utilizadas por la colectividad, instalaciones industriales o de servicios.

Las actuaciones propuestas en aras a adecuar el acceso localizado en el pk. 9+940 MI, salvaguardando las condiciones de seguridad y operación, consisten en la clausura del acceso principal que llega a la parcela, para realizar un nuevo acceso desde la glorieta existente en el pk. 0+760 y contiguamente realizar una vía de servicio paralela a la carretera CM-3166, ocupando parte de la parcela de ref. catastral 3110001VJ8631S0001UE, hasta llegar al vial del acceso previamente clausurado y continuar con la mejora de la plataforma del vial existente hasta la parcela de las instalaciones.

Asimismo, las obras a realizar por afectar a accesos existentes autorizados, se deberán contemplar como obras a realizar a costa del interesado, todas aquellas necesarias para la reposición de dichos accesos, tales como vías de servicio, prolongación de las vías de cambio de velocidad, etc.

A requerimiento del Servicio de Planeamiento Municipal de la Consejería de Fomento, se solicita registrar el proyecto de ejecución de la vía de servicio informada, cumpliendo el condicionado de radio interior superior a 15 m. Se aporta la subsanación geométrica del





acceso viario, mediante la ampliación del radio mínimo y estricto de giro de 15 m, cumpliendo las directrices vinculantes de la DG de Carreteras.

A su vez, se proyecta cerramiento a base de perfil metálico y losas alveolares de hormigón en todos los frentes excepto en el límite al camino que se emplea cerramiento metálico con valla de simple torsión. La balsa de evaporación tiene a su vez un cerramiento de malla galvanizada en todo el perímetro.

Asimismo, informa la ponente que no se afecta a dos construcciones existentes situadas en parcela 325 y polígono 9, propiedad de la misma mercantil. Añade que ésta ha iniciado el trámite de legalización de la edificación en el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan. Según informe técnico municipal, no consta licencia urbanística, por lo que puede considerarse como construcción clandestina que cumple los parámetros urbanísticos de aplicación, salvo el retranqueo a eje de camino, por lo tanto, se trata de una construcción no legalizable en su configuración actual por no cumplir el retranqueo mínimo, por lo que dicha edificación estaría en situación de fuera de ordenación parcial.

Por lo anterior y según el artículo 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que otorgue calificación urbanística para la construcción de nave destinada a procesado primario de pistacho y balsa de evaporación, situadas en las parcelas 325 y 336 del polígono 9, de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

<i>Uso:</i>	Agrícola
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 9, parcelas 325 y 336 (Rf. catastrales n.º: 13005A009003250000EL y 13005A009003360000EX)
<i>Superficie parcelas:</i>	Parcela 325, pol 9: 26.238 m ² Parcela 336, pol 9: <u>24.113 m²</u> Total: 50.351 m ² (5,0351 ha)
<i>Construcciones:</i>	Nave para procesado de pistacho de superficie y foso: 2.325,00 m ²





	Caseta agrícola preexistente: 40,83 m ² Soleras de hormigón de exteriores y viales interiores: 4.393,50 m ² Balsa de evaporación de superficie: <u>945,00 m²</u> Total actuaciones: 7.704,33 m ²
<i>Superficie vinculada a calificación:</i>	50.351 m ² (5,0351 ha) según proyecto.
<i>Ocupación/sup. vinculada:</i>	Ocup. Edificación: 2.365,83 / 50.351 m ² = 4,69 % < 20% Ocup. Instalaciones: 7.704,33 / 50.351 m ² = 15,30 % < 80%
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección: Zona de ordenación 9.1- Campiña Periurbana.
<i>Altura máxima:</i>	8,50 m a cumbre 6 m a alero
<i>Retranqueos:</i>	Distancia a linderos: > 5 m Distancia a eje de camino: > 15 m

Condiciones para su materialización:

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

Asimismo, el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas en el municipio (artículo 63.1. 2º. d) del TRLOTAU y 17 d) del RSR). Dicha garantía podrá formalizarse en cualquiera de las modalidades admitidas por la legislación vigente y tendrá por objeto asegurar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la calificación y en la licencia urbanística. Sin la constitución de la garantía, no podrá iniciarse la ejecución material de las obras ni adquirirán plena eficacia los actos administrativos que las legitiman.
3. Fijar, si lo estima oportuno y conveniente, la superficie de terrenos que deban ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, para preservar los valores naturales o agrarios de estos y de su entorno, en virtud del artículo 38.1.2º del RSR.





4. Advertir que la caducidad de la licencia urbanística de obras implicará la caducidad automática de la calificación urbanística otorgada en aplicación de lo dispuesto en los artículos 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR.
5. Comprobar el cumplimiento íntegro de las condiciones establecidas en la presente calificación urbanística, así como de las derivadas de los informes sectoriales vinculantes y de la normativa urbanística y sectorial aplicable conforme a los artículos 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR.
6. Según se condiciona en el informe de Dirección General Carreteras de la Consejería de Fomento, de fecha 11.12.2025, para las actuaciones propuestas, y con carácter previo a la construcción de la instalación y el desarrollo de la actividad, el interesado deberá obtener autorización de esta administración titular de la vía y ejecutar las obras necesarias para adecuar los accesos existentes o implantar un nuevo acceso, al objeto de dotar a la instalación proyectada con un acceso tipo II (colectivo) según lo dispuesto en la subsección 2ª, Sección 3ª, Capítulo III del Decreto 1/2015 de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de Carreteras y Caminos y resto de normativa aplicable.
7. Por todo ello, tanto la calificación urbanística, como la consecución de las licencias urbanísticas que procedan o el otorgamiento de cualquier otro tipo de licencia relacionada con la actividad informada, deberán quedar condicionadas a la necesaria adecuación de los accesos existentes y/o construcción del nuevo tipo de acceso.
8. Se recuerda, además, que “la construcción deberá presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de formas y materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales de la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la interacción en el entorno inmediato y en el paisaje (Art. 16.1.h) del RSR).”
9. En particular, se aplican las Normas urbanísticas de suelo rústico del PGOU (Art. 3.3.4.4. Condiciones estéticas), que procuran la integración del estilo tradicional manchego en las construcciones rurales, que se interpretarán con materiales y técnicas actuales.
10. Se observa que, con respecto a las actuaciones clandestinas, será de aplicación el régimen de legalización previsto en el artículo 178 del TRLOTAU y el Capítulo I del Título V del RDU.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Alcázar de San





Juan expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

10. Calificación Urbanística para renovación completa de la línea eléctrica a 132 KV Olmedilla-Cuenca que afecta a varios municipios de la provincia de Cuenca. Emisión de informe conforme a los artículos 62 y 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º SR 41/24 CU).

La ponente comienza su exposición indicando que el objeto de la actuación consiste en la renovación completa de línea eléctrica 132 KV Olmedilla-Cuenca, con objeto de sustituir los apoyos actuales, tipo pórtico de hormigón, por apoyos de celosía, y el conductor actual, ya envejecido, por conductor homologado por Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. para instalaciones eléctricas en líneas de 132 KV (LA-280).

Dicha actuación afecta a los términos municipales de Arcas, Chumillas, Cuenca, Las Valeras, Olmeda del Rey y Valdetórtola, todos ellos en la provincia de Cuenca. La longitud total de la actuación es de 46,17 km y comprende el tramo desde la ST Chumillas hasta la ST Cuenca. Según consta en el proyecto se ha respetado en todo momento la traza actual de la línea.

A continuación, la ponente indica que consta en el expediente el informe favorable de todos los ayuntamientos a excepción del Ayuntamiento de Cuenca no ha emitido informe. No obstante, se ha comprobado la compatibilidad urbanística con el Plan General de Ordenación de Cuenca.

Asimismo, informa que la actuación cumple las condiciones técnicas exigibles a estas infraestructuras, así como la compatibilidad urbanística de la actuación de todos los ayuntamientos afectados.

La ponente manifiesta que la actuación se ha sometido a información Pública y se han solicitado los informes sectoriales correspondientes por lo que en vista de lo expuesto y según los artículos 62 y 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, y





9.1.q) Decreto de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que otorgue calificación urbanística para la “Renovación completa de línea eléctrica 132 KV Olmedilla-Cuenca” a llevar a cabo por Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., y que se desarrolla en diversas parcelas de los municipios de Arcas, Chumillas, Cuenca, Las Valeras, Olmeda del Rey y Valdetórtola, de acuerdo con el anuncio de información pública, todos ellos en la provincia de Cuenca.

Características de la actividad.

Uso	Dotacional privado equipamiento energético: renovación de línea eléctrica existente
Emplazamiento	Términos municipales de Arcas, Chumillas, Cuenca, Las Valeras, Olmeda del Rey y Valdetórtola, todos ellos en la provincia de Cuenca, en las parcelas relacionadas en las tablas del anuncio de información pública
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección: ambiental, de infraestructuras, natural y cultural.
Sup. parcelas	Las recogidas en el proyecto técnico que obra en el expediente.
Sup. vinculada a calificación	Las recogidas en el proyecto técnico que obra en el expediente.

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones necesarias para la materialización del proyecto aquellas recogidas en los informes emitidos por los servicios técnicos municipales, así como el cumplimiento de las condiciones impuestas por los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente.

Asimismo, los Ayuntamientos de Arcas, Chumillas, Cuenca, Las Valeras, Olmeda del Rey y Valdetórtola deberán proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculadas a la actividad objeto de calificación urbanística, de conformidad con lo





dispuesto en el artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR. Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas catastrales sobre la que recae la calificación urbanística.

2. Exigir de los interesados la prestación a modo de garantía por importe equivalente al 3% del coste total de las obras, conforme a lo previsto artículo 63.1. 2º. d) del TRLOTAU y el artículo 17 del RSR.
3. Fijar un canon del 3% sobre el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, de acuerdo con el artículo 64.3.d) del TRLOTAU, distribuyéndose del siguiente modo:
 - 2% a favor de los Ayuntamientos en cuyo término municipal se desarrolle la actuación.
 - 1% a favor de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
4. Advertir expresamente que, conforme al artículo 66.4 TRLOTAU y el artículo 40 del RSR, la caducidad de la licencia de obras conllevará automáticamente la caducidad de la calificación urbanística otorgada.
5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, así como en los distintos informes sectoriales vinculantes y en la normativa urbanística y sectorial aplicable, en conformidad con los artículos. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de todos los correspondientes informes y autorizaciones sectoriales preceptivos en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado por los distintos municipios afectados, en el momento del otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, circunstancia que deberá ser puesta en conocimiento de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tras la elevación de la propuesta, la Vicepresidenta primera abre turno de preguntas no haciendo uso de la palabra ninguno de los miembros de la Comisión, resultando aprobada por unanimidad.

11. Calificación urbanística para proyecto de ampliación de restaurante en área de servicio sita en Autovía de Levante, pk. 91+000 (salida 90), en la parcela 28 del polígono 503, en el término municipal de Villarrubio (Cuenca). Emisión de informe





conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º KM7A-SC-26/0302 CU).

La ponente expone a continuación el punto 11 del orden del día, indicando que la actuación proyectada es la ampliación del área de servicio de carretera, de la salida 90, margen izquierda, de la Autovía A-3 de Levante, en una parte de la parcela 28 del polígono 503, que cuenta con una superficie total de 58.994 m², para realizar las obras necesarias de ampliación del local para uso hostelero-restauración.

Seguidamente, la ponente señala que la ampliación consta de una única edificación de una planta, de superficie de 94.95 m² con altura de cumbrera de 3,95 m, cubierta de teja y las fachadas acabadas en mortero y piedra. La nueva construcción se adosada a la ya existente. El local dispone ya de acceso rodado, encintado de aceras, abastecimiento de agua potable, abastecimiento de energía eléctrica, alcantarillado (fosa), alumbrado público y red de telefonía.

Asimismo, indica que la actuación ha seguido la tramitación correspondiente a la calificación urbanística, habiéndose sometido a información pública y se han solicitado los informes sectoriales correspondientes. El Técnico que ha informado el proyecto ha comprobado que la edificación proyectada estaría fuera de la zona de afección de la A-3, por tanto, cumpliría todos los requisitos.

Por las razones expuestas y de conformidad con el artículo 65.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (TRLOTAU), 37.5 del Reglamento del Suelo Rústico (RSR), y 9.1.r) del Decreto de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se eleva propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que otorgue calificación urbanística para ampliación de restaurante en área de servicio, promovido por la mercantil Inversiones Energéticas Coral, S.L., en parcela 28 del polígono 503 (con referencias catastrales 16281A503000280000ED y 16281A503000280001RF), del término municipal de Villarrubio (Cuenca), de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

Uso:	Uso dotacional de equipamiento - Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras
------	--





<i>Emplazamiento:</i>	Parcela 28 del polígono 503 Ref. catastral: 16281A503000280000ED y 16281A503000280001RF Término municipal de Villarrubio (Cuenca)
<i>Superficie parcela:</i>	58.994 m ²
<i>Superficie mínima vinculada:</i>	Las necesarias y adecuadas a los requerimientos funcionales del uso concreto.
<i>Ocupación máxima:</i>	Las necesarias y adecuadas a los requerimientos funcionales del uso concreto.
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo no urbanizable común (suelo rústico de reserva). Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.
<i>Altura máxima:</i>	2 plantas ≤ 8,50 m (cubrera)
<i>Retranqueos:</i>	Distancia a linderos: > 5 m Distancia a eje de caminos o vías de acceso: > 15m

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones indispensables para la materialización del proyecto aquellas determinadas por el Servicio de Obras Provinciales de la Diputación de Cuenca, junto con las disposiciones establecidas en los informes y autorizaciones sectoriales que constan en el expediente. En este sentido, el Ayuntamiento de Villarrubio (Cuenca) deberá llevar a cabo las siguientes actuaciones:

1. Comprobación de la inscripción registral: Verificar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad objeto de la calificación urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 58 del TrLOTAU y el artículo 17 del RSR. Además, deberá constatar que la finca registrada afectada coincide con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Garantía del cumplimiento de condiciones: Requerir a los interesados, tras el otorgamiento de la licencia municipal, la prestación de una garantía por un importe equivalente al 3% del coste total de las obras o trabajos a realizar. Esta garantía, que deberá constituirse en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, será indispensable para el inicio de las obras. Sin este requisito, no serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen la ejecución del proyecto, según lo dispuesto en el artículo 17, letra d) del RSR (artículo 63.1. 2.ºd) del TrLOTAU).
3. Determinación del canon municipal: Fijar el importe a satisfacer en concepto de canon de participación municipal por el uso o aprovechamiento derivado de la calificación urbanística otorgada. En caso de aceptación por parte del municipio, se





- podrá determinar una superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo. La cuantía del canon será del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones proyectadas y deberá abonarse en su totalidad al momento del otorgamiento de la licencia urbanística, conforme al artículo 33 del RSR (artículo 64.3 del TrLOTAU).
4. 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, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1. 2.º del RSR.
 5. Caducidad de la licencia de obras: Advertir que la caducidad de la licencia de obras otorgada implicará, de forma automática, la caducidad de la calificación urbanística concedida, en virtud de lo señalado en el artículo 66.4 del TrLOTAU y el artículo 40 del RSR.
 6. Verificación del cumplimiento normativo: Comprobar el estricto cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los informes sectoriales y en la normativa aplicable, conforme a lo dispuesto en el artículo 66.1 del TrLOTAU y el artículo 40.1 del RSR.

La eficacia de la calificación urbanística otorgada quedará condicionada a la obtención de los informes sectoriales o resoluciones favorables correspondientes, conforme al artículo 63.1. 2º del TrLOTAU. La comprobación del cumplimiento de esta condición recaerá sobre el Ayuntamiento de Villarrubio en el momento del otorgamiento de la licencia municipal, debiendo notificarse la resolución a la Consejería de Fomento, según lo estipulado en el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Asimismo, el Ayuntamiento deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente calificación urbanística, los informes sectoriales y la normativa aplicable, dando debida cuenta de ello a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

12. Calificación urbanística para la planta solar fotovoltaica “La Campiña” y sus infraestructuras comunes de evacuación en varios municipios de la provincia de Toledo. Emisión de informe conforme a los artículos 62 y 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º SR 47/25 TO).





Comienza su exposición la ponente describiendo el objeto de la actuación que consiste en la instalación de la Planta Solar Fotovoltaica “La Campiña”, subdividida en dos sectores, PSF La Campiña-Argés, en el municipio de Argés y PSF La Campiña-Valdecaba, en Toledo. Ambos sectores se conectarán mediante una línea de conexión en media tensión (30 kV), atravesando los términos municipales de Argés, Toledo, Cobisa, Burguillos de Toledo y Nambroca (Toledo). La energía final será unificada en la Subestación Eléctrica de Transformación 220/30 KV de “La Campiña”.

Asimismo, se contempla la ejecución de una línea eléctrica de evacuación en configuración aérea-soterrada, a una tensión de 220 kV, con origen en la SET La Campiña y final en la SET Cedillo Leganés, discurriendo a lo largo de los siguientes términos municipales: Toledo, Mocejón, Villaseca de la Sagra, Cobeja, Villaluenga de la Sagra, Yuncler, Yuncos y Cedillo del Condado. Tras su paso por Cedillo del Condado la infraestructura se conectará con otra red que pasará por los municipios de Illescas y Ugena en la Comunidad de Castilla La-Mancha, y por los municipios de la Comunidad de Madrid de: Cubas de la Sagra, Griñón, Serranitos del Valle, Moraleja de Enmedio Móstoles, Fuenlabrada, y Leganés.

Indica la ponente que dicha actuación afecta a los términos municipales de Argés, Toledo, Cobisa, Burguillos de Toledo, Nambroca, Mocejón, Villaseca de la Sagra, Cobeja, Villaluenga de la Sagra, Yuncler, Yuncos y Cedillo del Condado, todos ellos ubicados en la provincia de Toledo.

En cuanto a la tramitación, señala que el expediente cuenta ya con la correspondiente autorización administrativa previa y con la autorización administrativa de construcción. Asimismo, indica que se han introducido modificaciones en el proyecto con el fin de adaptarlo a lo establecido en la DIA, en la autorización administrativa previa y en la autorización administrativa de construcción.

Añade que consta en el expediente la solicitud de informe a todos los ayuntamientos afectados, disponiendo éstos de un plazo de un mes para emitirlo, sin que su falta de emisión impida la continuación del procedimiento. Señala que la mayoría de los municipios han emitido informe favorable, mientras que otros lo han hecho de forma favorable condicionado a la obtención de las correspondientes autorizaciones sectoriales. Respecto del Ayuntamiento de Toledo, indica que no ha emitido informe en este trámite, si bien formuló observaciones durante la tramitación ambiental.

Finalmente, manifiesta que se ha comprobado el cumplimiento de los requisitos exigibles para esta clase de infraestructuras, que se han recabado los informes sectoriales procedentes y que se ha verificado la compatibilidad urbanística del proyecto con el planeamiento vigente.





Por todo lo expuesto, y de conformidad con lo establecido en los artículos 62 y 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), en el artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (RSR), y en el artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regulan las competencias y se fomenta la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se eleva propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que, en ejercicio de sus competencias, otorgue la calificación urbanística solicitada para el proyecto promovido por la mercantil Lilasol Desarrollos España, S.L. (CIF: B-88.487.038), consistente en la ejecución de la Planta Solar Fotovoltaica “Lam Campiña”, su correspondiente línea de conexión aéreo-subterránea de evacuación a 30 kV, la Subestación Eléctrica de Transformación “La Campiña” 220/30 kV, y la línea de alta tensión aéreo-subterránea LASAT 220/30 kV, conforme a las características técnicas recogidas en el proyecto y en las condiciones definidas en el expediente.

La instalación se desarrollará en diversas parcelas recogidas en el Anexo I del expediente técnico, ubicadas en los términos municipales de Argés, Toledo, Cobisa, Burguillos de Toledo, Nambroca, Mocejón, Villaseca de la Sagra, Cobeja, Villaluenga de la Sagra, Yuncler, Yuncos y Cedillo del Condado, en la provincia de Toledo, comunidad autónoma de Castilla-La Mancha.

Características de la actividad.

Uso	Dotacional privado equipamiento energético:
Emplazamiento	Términos municipales de Argés, Toledo, Cobisa, Burguillos de Toledo, Nambroca, Mocejón, Villaseca de la Sagra, Cobeja, Villaluenga de la Sagra, Yuncler, Yuncos y Cedillo del Condado (provincia de Toledo), en las parcelas relacionadas en las tablas del ANEXO I del expediente técnico.





Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental -Dominio Público Hidráulico Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental-Dominio Público Pecuario Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Agrícola Suelo Urbanizable con Ordenación Detallada Suelo Urbanizable con Ordenación Estructural
Sup. parcelas	Las recogidas en el proyecto técnico y en la memoria urbanística que obran en el expediente.
Sup. vinculada a calificación	Las recogidas en el proyecto técnico y en la memoria urbanística que obran en el expediente.

Condiciones para su materialización

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

Los Argés, Toledo, Cobisa, Burguillos de Toledo, Nambroca, Mocejón, Villaseca de la Sagra, Cobeja, Villaluenga de la Sagra, Yuncler, Yuncos y Cedillo del Condado deberán proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad objeto de calificación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 del TRLOTAU y el artículo 17 del RSR. Asimismo, deberán verificar que las





fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas incluidas en los proyectos aprobados y sometidos a información pública, reflejadas en el presente informe.

2. Exigir de los interesados la prestación de una garantía equivalente al 3 % del coste total de las obras, conforme al artículo 63.1.2.º d) del TRLOTAU y artículo 17 del RSR.
3. Fijar un canon del 4 % sobre el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, de acuerdo con el artículo 64.3.d) del TRLOTAU, distribuyéndose del siguiente modo:
 - 2 % a favor de los Ayuntamientos en cuyos términos municipales se desarrolle la actuación, repartido proporcionalmente en función de la superficie afectada.
 - 2 % a favor de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

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

Municipio	Canon igualitario 40% del 2%	Canon de ocupación 60% del 2%	Canon Total
Argés	83.281,86 €	130.207,40 €	213.489,27 €
Toledo	525.088,71 €	783.238,17€	1.308.326,88 €
Cobisa	1.594,05 €	1.351,28 €	2.945,33 €
Burguillos de Toledo	6.584,57 €	5.581,78 €	12.166,34 €
Nambroca	50.262,13 €	42.607,49 €	92.869,62 €
Mocejón	32.500,09 €	61.373,92 €	93.874,01 €
Villaseca de la Sagra	12.057,33 €	22.769,34€	34.826,66 €
Cobeja	485,91 €	917,61 €	1.403,52 €
Villaluenga de la Sagra	854,61 €	1.613,87 €	2.468,49 €
Yuncler	25.582,96 €	48.311,46 €	73.894,43 €
Yuncos	15.771,23 €	29.782,75 €	45.553,98 €
Cedillo del Condado	8.599,08 €	16.238,70 €	24.837,78 €
JCCM			1.906.656,31 €

4. Se advierte que la calificación urbanística otorgada tiene caducidad de 40 años, aplicable al plazo de amortización de la inversión inicial previsto por la mercantil promotora (artículo 66.2.c) del TrLOTAU y 40.2.c) del RSR).
5. Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, así como en los informes sectoriales vinculantes y en la normativa urbanística y sectorial aplicable.





La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los informes o resoluciones favorables de carácter sectorial exigidos, en virtud del artículo 63.1.2.º del TRLOTAU, y especialmente la Declaración de Utilidad Pública para la implantación de la infraestructura en los términos municipales de Argés y Nambroca.

A su vez, la efectividad de autorización de calificación urbanística queda condicionada a la obtención de las autorizaciones necesarias para materializar la infraestructura sobre la que esta vierte su energía generada y que discurre en parte por la Comunidad Autónoma de Madrid.

El cumplimiento de esta condición será verificado por los Ayuntamientos competentes con ocasión de la comunicación previa que deberá efectuar el promotor con anterioridad al inicio de las obras, debiendo dicha comunicación:

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

En todo caso, se recuerda que las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

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

La ponente pregunta a D. Víctor Martínez Escobar si alguno de los municipios afectados dispone de un PAU aprobado, confirmando éste que ninguno de ellos cuenta con PAU aprobado.

Seguidamente, D. Emilio Díaz Bravo pone de manifiesto la discrepancia existente entre el presupuesto de ejecución material reflejado en el resumen ejecutivo remitido junto con la convocatoria, de 136 millones de euros, y el recogido en el informe de ponencia, de 95 millones de euros. La ponente confirma que se trata de un error material, siendo el importe correcto el de 95.332.815,40 euros.

A continuación, toma la palabra D. Ángel Aulló Martínez quien plantea varias cuestiones. En primer lugar, pregunta si la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de la Declaración de Utilidad Pública. La ponente responde que sí, indicando que ésta ha sido





solicitada y se encuentra en tramitación, por lo que la calificación urbanística queda condicionada a su otorgamiento.

La segunda cuestión planteada es si, en suelo urbanizable sin PAU aprobado y con ordenación detallada, conforme al artículo 67, existe algún tipo de exigencia o compromiso para el promotor. A raíz de esta cuestión se genera debate respecto a quien debe asumir los costes de adaptación de la infraestructura al planeamiento urbanístico. Tras las consideraciones efectuadas, se concluye que no corresponde a esta Comisión imponer este tipo de condiciones, si bien consideran conveniente recordar a los Ayuntamientos que el titular de la infraestructura correspondiente deberá asumir el coste de las actuaciones que resulten necesarias para la adecuación al planeamiento vigente.

Por último D. Ángel Aulló Martínez formula una reflexión en relación con el elevado número de infraestructuras de este tipo que están siendo objeto de calificación urbanística por parte de la Comisión. Señala que se trata de actuaciones con una importante capacidad de transformación del territorio y notable impacto visual, por lo que considera conveniente realizar una reflexión sobre su implantación.

A continuación, diversos miembros de la Comisión intervienen en el mismo sentido, mostrando su conformidad con las consideraciones expuestas.

En el transcurso de dichas intervenciones se plantea que, a medio plazo, podría valorarse la elaboración de unas Directrices Regionales que orienten la implantación de este tipo de infraestructuras, en línea con las elaboradas para otras actividades, como las plantas de biometano.

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

13. Calificación urbanística para rehabilitación de naves agrícolas destinadas a almacén agrícola, situada en el polígono 10 y 9 en las parcelas 10.016 y 20, de la localidad de Talavera de la Reina (Toledo). Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º KM7ASC-26/0089 TO).

En primer lugar, la ponente señala que la actuación prevista se ubica en el en los polígonos 10 y 9, en las parcelas 10.016 y 20, respectivamente, en el término municipal de Talavera de la Reina. El suelo se encuentra clasificado por el Plan de Ordenación Municipal vigente (POM) como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural.





La actuación consiste en la rehabilitación de tres naves agrícolas destinadas a almacén agrícola. A tal efecto, el proyecto contempla para las tres naves la reconstrucción de los muros de carga que sean necesarios y la construcción de cargaderos que se precisen. A su vez, también se ejecutarán nuevas soleras de hormigón armado y se sustituirán las carpinterías metálicas en ventanas y puertas.

En cuanto a la tramitación, señala que se han seguido los trámites correspondientes de información pública y se han solicitado los informes sectoriales pertinentes. No obstante, faltaba la solicitud de los informes de la Delegación Provincial de Toledo de Educación, Cultura y Deportes, así como de la Consejería de Desarrollo Sostenible. Añade que, tras ponerse en contacto con el Ayuntamiento, éste comunicó que dichos informes habían sido solicitados el día anterior.

Asimismo, se han comprobado el cumplimiento de todos los requisitos exigibles a esta actuación. No obstante indicar que las naves 2 y 3 se encuentran en situación de fuera de ordenación parcial, al no cumplir la distancia mínima a eje de caminos.

De acuerdo con el artículo 42.bis, apartado 2, del TRLOTAU, en edificaciones en situación de fuera de ordenación parcial, podrán permitirse obras de reforma y de mejora y cambios de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

Pregunta D. Emilio Díaz Bravo si dicha circunstancia supondría que las naves pasarían a estar legalizadas. Al respecto, la ponente manifiesta que no, indicando que las naves continuarían en situación de fuera de ordenación.

Por último, 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 rehabilitación de tres naves agrícolas destinadas a almacén agrícola, en los polígonos 10 y 9, parcelas 10.016 y 20, respectivamente, con referencias catastrales n.º 45166A010100160000ER y 45166A009000200000EI, en el término municipal de Talavera de la Reina, de conformidad con las características técnicas y





constructivas definidas en el proyecto técnico aportado y conforme a las condiciones establecidas en el expediente administrativo.

Características de la actividad:

<i>Uso:</i>	Almacén agrícola Edificaciones adscritas al sector primario.
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 10. Parcela 10.016 - Ref. catastral n.º 45166A010100160000ER Polígono 9. Parcela 20 - Ref. catastral n.º 45166A009000200000EI Término municipal de Talavera de la Reina
<i>Sup. parcela:</i>	Polígono 10. Parcela 10.016: 388.407,00 m ² Polígono 9. Parcela 20: 215.153,00 m ² Total: 603.560,00 m ²
<i>Sup. vinculada:</i>	45.000,00 m ² (mínimo fijado por Art. 1082.b) de las NNUU del POM)
<i>Ocupación:</i>	879,00 m ² / 45.000,00 m ² = 1,95%
<i>Clasificación suelo:</i>	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural
<i>Altura máxima:</i>	Nave 1: 2,56 alero < 4,0 m Nave 2: 2,59 alero < 4,0 m Nave 3: 1,86 alero < 4,0 m
<i>Retranqueos:</i>	Nave 1: Eje de camino > 15,00 m, y a linderos > 5,00 m. Nave 2 y 3: Eje de camino 1,32 m < 15,00 m, y a linderos > 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 Talavera de la Reina, así como a las prescripciones contenidas en los informes y autorizaciones sectoriales incorporados al expediente.

Asimismo, corresponderá al Ayuntamiento de Talavera de la Reina 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. De acuerdo con el apartado 6 del artículo 42.bis del TRLOTAU, la declaración de edificaciones en régimen de fuera de ordenación, tanto plena como parcial, se hará constar en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la normativa que regula éste.
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. Se recuerda también, que según lo establecido en el Art. 64.5.b) del TRLOTAU el Ayuntamiento, efectuada la información pública, deberá remitir el resultado de este trámite, por lo que deberá comunicarse a la Comisión Regional una copia del Certificado de no alegaciones del periodo de información pública.

En dicha resolución municipal, el Ayuntamiento de Talavera de la Reina deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, así como de los recogidos en los informes sectoriales emitidos y en la





normativa vigente, de lo cual deberá darse cuenta formal a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

Seguidamente la Vicepresidenta primera da nuevamente la palabra D^a M^a José Hernández de la Torre Ruiz, para exponer el último punto correspondiente a su Departamento.

14. Calificación urbanística para rehabilitación de vivienda existente y una nave agrícola, situada en el polígono 10 y 9 en las parcelas 10.016 y 20, de la localidad de Talavera de la Reina (Toledo). Emisión de informe conforme a los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp. n.º KM7A-SC-26/0090 TO).

En primer lugar, la ponente pone de manifiesta que este expediente se ha tramitado de forma separada del expediente correspondiente al punto anterior, si bien, ambos podrían haberse tramitado de manera conjunta, al ser actuaciones sobre la misma parcela.

Continúa indicando que el objeto de la actuación es la rehabilitación de una vivienda existente y una nave agrícola, en los polígonos 10 y 9, en las parcelas 10.016 y 20, respectivamente, en el término municipal de Talavera de la Reina.

Asimismo, señala que, al igual que ocurría en el expediente anterior, faltaba la solicitud de los informes a Cultura y Desarrollo Sostenible, indicando que el Ayuntamiento procedió a solicitarlo en el día de ayer.

El proyecto contempla la rehabilitación de una vivienda unifamiliar y una nave agrícola situada cada una en parcelas distintas pero contiguas.

De acuerdo con la información consultada en la sede electrónica del Catastro, las edificaciones más modernas de las existentes en estas parcelas tienen una antigüedad de más de 40 años.

La intervención en la vivienda supondrá la reparación de una parte de la cubierta mediante la sustitución de los elementos de madera deteriorados y la colocación del aislamiento necesario, la sustitución de la carpintería metálica de ventanas y puertas y la reparación de las instalaciones de fontanería, de electricidad y de calefacción, todo ello sin modificar la





distribución. Estas obras se consideran de conservación y mantenimiento ya que el inmueble no ha perdido la habitabilidad.

Resaltar que, de acuerdo con la documentación obrante en el expediente, se encuentra en tramitación la declaración, por parte del Ayuntamiento de Talavera de la Reina, de la vivienda en situación de fuera de ordenación total por incompatibilidad total con el planeamiento urbanístico vigente, por lo que, de acuerdo con el artículo 42.bis TRLOTAU, en la misma sólo son autorizables obras de mera conservación, dirigidas a satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, mejora de la eficiencia energética, seguridad y habitabilidad de la edificación, que no supondrán, en caso alguno, aumento de su valor a efectos expropiatorio ni de ejecución del planeamiento.

En cuanto a la nave agrícola, se proyecta la reconstrucción de muros de carga y la incorporación de cargaderos, así como una nueva solera de hormigón. Sobre los muros se ejecutará una nueva cubierta de cerchas metálicas y paneles sándwich con terminación en forma y color teja. A su vez también se sustituirán las carpinterías metálicas de ventanas y puertas.

Comprobado que la actuación cumple los requisitos urbanísticos exigibles y que el expediente ha sido tramitado conforme al procedimiento legalmente establecido, y por todo lo expuesto, 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 rehabilitación de una vivienda existente y una nave agrícola, en los polígonos 10 y 9, en las parcelas 10.016 y 20, respectivamente, con referencias catastrales n.º 45166A010100160000ER y 45166A009000200000EI, en el término municipal de Talavera de la Reina, 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:	Obras de mera conservación en vivienda unifamiliar existente en situación de fuera de ordenación Almacén agrícola - Adscrito al sector primario
------	--





<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 10. Parcela 10.016 - Ref. catastral n.º 45166A010100160000ER Polígono 9. Parcela 20 - Ref. catastral n.º 45166A009000200000EI Término municipal de Talavera de la Reina
<i>Sup. parcela:</i>	Polígono 10. Parcela 10.016: 388.407,00 m ² Polígono 9. Parcela 20: 215.153,00 m ² Total: 603.560,00 m ²
<i>Sup. vinculada:</i>	45.000,00 m ² (mínimo fijado por Art. 1082.b) y 109 de las NNUU del POM)
<i>Ocupación:</i>	97,10 m ² / 45.000,00 m ² = 0,215% < 20% (almacén agrícola) Incluyendo naves expediente KM7A-SC-26/0089 = 879 m ² 976,10 m ² / 45.000,00 m ² = 2,169 % > 20%
<i>Clasificación suelo:</i>	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural
<i>Altura máxima:</i>	Plano vertical: 2,84 m < 4,0 m (almacén agrícola)
<i>Retranqueos:</i>	Eje camino 18,17 m < 15,00 m; linderos > 5,00 m. (almacén agrícola)

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 Talavera de la Reina, así como a las prescripciones contenidas en los informes y autorizaciones sectoriales incorporados al expediente.

Asimismo, corresponderá al Ayuntamiento de Talavera de la Reina 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. De acuerdo con el apartado 6 del artículo 42.bis del TRLOTAU, la declaración de edificaciones en régimen de fuera de ordenación, tanto plena como parcial, se hará constar en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la normativa que regula éste.
 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. Se recuerda también, que según lo establecido en el Art. 64.5.b) del TRLOTAU el Ayuntamiento, efectuada la información pública, deberá remitir el resultado de este trámite, por lo que deberá comunicarse a la Comisión Regional una copia del Certificado de no alegaciones del periodo de información pública.

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

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





2. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación del Sector “Las Fuentecicas” del Plan General de Ordenación Urbana de Almansa (Albacete). 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 4/26 AB)”.

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

Mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, adoptado en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2012, se aprueba el Programa de Actuación Urbanizadora de la unidad de actuación del sector “Las Fuentecicas” del PGOU de Almansa (Albacete), adjudicándose su ejecución a la mercantil ALMANSA GESTION DE SUELO S.L. Este acuerdo se publica mediante anuncio en el D.O.C.M. núm. 206, de 22 de octubre de 2012.

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

Consta, además, como garantía del PAU, la constitución de una hipoteca unilateral por parte del Agente Urbanizador sobre las fincas de su propiedad, registrales 12.358 y 12360 del Registro de la Propiedad de Almansa, por un principal de 351.561,05€, correspondiente al 7% del coste previsto de las obras de urbanización. La referida hipoteca fue constituida en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Elche D. Luis Olague Ruix el 4 de mayo de 2012, con el número 580 de protocolo y aceptada por el Ayuntamiento de Almansa en virtud de Decreto de Alcaldía de fecha 4 de mayo de 2012.

Con fecha 18 de mayo de 2012, se formaliza el convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Almansa y el agente urbanizador en el que se hacen constar las condiciones, los compromisos, los plazos de ejecución, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete en caso de incumplimiento. Concretamente, mediante la estipulación 3, el agente urbanizador se compromete a iniciar las obras de urbanización en el plazo de los doce meses a contar desde la firmeza en vía administrativa del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Urbanización y de Reparcelación, y a finalizarlas en el plazo de sesenta meses (5 años) a contar desde la publicación del Acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU.





Con fecha 10 de septiembre de 2012 se inscribió en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha.

Con fecha 28 de enero de 2013, se presenta por parte del Agente Urbanizador un escrito donde se solicita una prórroga de tres meses para cumplir con los compromisos asumidos en el convenio urbanístico suscrito.

Con fecha 21 de enero de 2025, ALMANSA GESTIÓN DEL SUELO S.L. presenta ante el Ayuntamiento un escrito, por el que solicita la resolución de su condición de urbanizador por renuncia del mismo, con cancelación de la garantía prestada.

En respuesta a dicha solicitud, mediante informe emitido por el Jefe de Área Técnica y Urbanismo del Ayuntamiento de Almansa de fecha 9 de diciembre de 2025, se concluye, por un lado, que existe un incumplimiento de plazos por parte del agente urbanizador y, por otro, se reconoce que el Ayuntamiento de Almansa no ha realizado en los trece años transcurridos ningún requerimiento al urbanizador, instándole a cumplimiento de sus obligaciones.

Mediante Acuerdo de Pleno adoptado en sesión celebrada el 22 de diciembre de 2025, el Ayuntamiento de Almansa inicia el procedimiento de resolución de la adjudicación del PAU de la unidad de actuación del sector “Las Fuentecicas” del PGOU de Almansa (Albacete) ante el incumplimiento esencial de los plazos de ejecución de las obras de urbanización, por parte del agente urbanizador e incumplimiento de las obligaciones esenciales, concediéndose trámite de audiencia a la mercantil urbanizadora, a la entidad avalista, a las personas propietarias y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación, y a quienes tuvieran la condición de personas interesadas en el expediente, 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 diez días para alegaciones, en relación con el expediente de resolución del PAU, sin que se hayan formulado alegaciones, según consta en Diligencia del Secretario del Ayuntamiento de fecha 13 de febrero de 2026.

Con fecha 17 de febrero de 2026, se registra de entrada en los servicios centrales de la Consejería de Fomento, Resolución de Alcaldía de fecha 13 de febrero de 2026, por la cual se resuelve remitir copia del expediente de resolución de la adjudicación del PAU, con objeto de solicitar el informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previsto en el artículo 125 del TRLOTAU y se acuerda la suspensión del plazo para resolver y notificar la resolución, en tanto se reciba el informe preceptivo.





Consta en el expediente Certificación del Secretario General del Ayuntamiento de haber notificado dicho acuerdo de suspensión a todas las personas interesadas.

Con fecha 30 de marzo de 2026, la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo remite al Ayuntamiento un requerimiento del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico, en el que se indica la necesidad de que se aporte una serie de documentación, relativa al expediente administrativo de resolución del PAU de referencia, para que la citada Comisión Regional cuente con todos los datos necesarios para emitir adecuadamente el informe solicitado.

Con fecha 27 de abril de 2026, se registra de entrada en los servicios centrales de la Consejería de Fomento escrito del citado Ayuntamiento, por el que se remite la documentación requerida por la citada Dirección General relativa al expediente administrativo de resolución del PAU.

En cuanto a las consideraciones relativas al expediente, procede el ponente a exponer en primer lugar el régimen jurídico aplicable teniendo en cuenta que el PAU se adjudicó mediante acuerdo plenario municipal de fecha 27 de febrero de 2012, por lo que el texto normativo aplicable al mismo es el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, que aprobó el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del actualmente vigente Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, que, si bien no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, sí establece en el artículo 125 la necesidad de la emisión de informe previo de la Comisión Regional de Urbanismo y determina el régimen jurídico al que se someten las relaciones derivadas de su adjudicación.

Procede además aplicar, con carácter supletorio, la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

No obstante, de acuerdo con el principio tempus regit actum, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución del PAU que, en el presente caso, es de 22 de diciembre de 2025. Actualmente, el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el RAE, en concreto, en el artículo 114.2 del RAE.

Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Almansa se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento, para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en





el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, de 22 de diciembre de 2025, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días hábiles a las personas interesadas, y se ha emitido informe técnico e informe jurídico con fecha 16 de abril y 22 de abril 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 (artículo 212.8º de la LCSP), teniéndose en cuenta, por tanto, que se inicia mediante Acuerdo Plenario de 22 de diciembre de 2025, y que por Decreto de Alcaldía, de fecha 6 de mayo de 2026, notificado a todas las personas interesadas, se acordó la suspensión del plazo para resolver y notificar la resolución, siendo dicho plazo de tres meses, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1, letra d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el expediente no ha caducado.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE establece que “Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión”. Consta en el expediente remitido diligencia del Secretaría General del Ayuntamiento de Almansa, de fecha 13 de febrero de 2026, en la que se acredita que no se ha manifestado oposición al expediente de resolución del PAU, por lo que no resulta preceptivo recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, “El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico [...]”

En cuanto a las causas de resolución, descendiendo ya al fondo del asunto, a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia, se debe precisar que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la





adjudicación de un PAU se registrarán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratación del sector público.

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento de Almansa, concretamente, en su informe jurídico de 22 de abril de 2026, fundamenta, como principal causa de la resolución de la adjudicación del presente PAU en el incumplimiento del plazo de ejecución de las obras de urbanización, según prevé el artículo 114.1, letra d), del RAE, “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”.

Asimismo, el Ayuntamiento pone de manifiesto la pérdida de vigencia de la hipoteca unilateral constituida a su favor, cuyo vencimiento tuvo lugar el 10 de mayo de 2019, lo cual supone además un incumplimiento de las obligaciones esenciales del PAU.

Por otro lado, respecto de la renuncia expresa del agente urbanizador, presentada mediante escrito de 21 de enero de 2025, el Ayuntamiento considera que, aunque dicha causa no figure expresamente entre las previstas en el artículo 114.1 del RAE, debe equipararse al incumplimiento de una obligación contractual esencial. Esta interpretación se apoya en el Informe 27/99 de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa según el cual “La renuncia expresa del contratista a la ejecución de un contrato de obras debidamente formalizado debe considerarse causa de resolución del contrato por incumplimiento de la obligación esencial del mismo de ejecutar las obras, sin perjuicio de que pueda apreciarse el incumplimiento de obligaciones concretas que operen el mismo efecto [...]”.

No obstante, el referido informe jurídico también recoge la doctrina consolidada del Consejo de Estado, conforme a la cual, cuando concurren varias causas de resolución, debe prevalecer aquella que se haya perfeccionado primero en el tiempo. En el presente supuesto, el Ayuntamiento entiende que la causa que se produjo con carácter previo fue el incumplimiento de los compromisos asumidos por el urbanizador, manifestado en los reiterados retrasos en la ejecución de las actuaciones previstas y en el vencimiento de la garantía constituida, circunstancias anteriores a la renuncia expresa presentada posteriormente por aquel.

La obligación contractual esencial contraída por el agente urbanizador mediante el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Almansa, con fecha 18 de mayo de 2012, era la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del PAU en el plazo de sesenta meses (cinco años) a contar desde la fecha de publicación del Acuerdo de la aprobación y adjudicación del PAU.





De este modo, consta en el expediente que el anuncio de aprobación definitiva del PAU fue publicado en el DOCE el 22 de octubre de 2012, por lo que las obras debían haber finalizado el 22 de octubre de 2017. Resulta, además, que nunca se presentaron ante el Ayuntamiento de Almansa ni el Proyecto de Urbanización ni el Proyecto de Reparcelación pertinentes, lo que supuso no poder iniciar las obras necesarias para el desarrollo del PAU.

En este sentido, los Servicios Técnicos municipales hacen constar, mediante informe de fecha 16 de abril de 2026, tras realizar previa visita de inspección a los terrenos de referencia que “El estado actual de los terrenos afectados por la actuación es el mismo que cuando se presentó el PAU, ya que no se ha realizado ninguna actuación urbanística sobre los mismos” y que “Por lo tanto el porcentaje de obra ejecutada es del 0%”.

Por su parte, el informe jurídico municipal de 22 de abril de 2026, se pronuncia favorablemente sobre la resolución del PAU y de la condición de agente urbanizador, con base en el procedimiento aplicable previsto en el artículo 114.2 RAE, destacando la renuncia expresa de la mercantil “ALMANSA GESTIÓN DEL SUELO S.L.” a su condición de agente urbanizador, a lo que habría que añadir la falta de presentación de alegaciones y, por tanto, la falta de oposición a la resolución por parte del Agente Urbanizador.

Con base en todo ello, se considera que queda debidamente acreditado en el expediente municipal el incumplimiento en los plazos de la total ejecución de las obras de urbanización por parte del agente urbanizador.

Según dictamen nº136/2015, de 7 de mayo, del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, cuya doctrina se ha mantenido en otros posteriores, como en el nº139/2017, de 5 de abril, “la ejecución de la urbanización en un plazo determinado constituye una obligación esencial del urbanizador, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la resolución de la adjudicación”.

Asimismo, teniendo en cuenta que, exceptuando un escrito presentado por el Agente Urbanizador el 28 de enero de 2013 donde solicitaba una prórroga de tres meses para cumplir con el Convenio Urbanístico, no existe constancia en el expediente remitido un acuerdo de prórroga de ejecución del PAU, 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 22 de diciembre de 2025, por el que se inicia del expediente de resolución del PAU, se constata que se han sobrepasado sobradamente los plazos máximos contenidos en el Convenio Urbanístico, para la conclusión de las obras de urbanización del





PAU, así como los establecidos con carácter general en el artículo 110.3, letra b), del TRLOTAU, sin que éstas ni siquiera se hayan iniciado, de lo que se desprende que la mercantil urbanizadora, ha incumplido las obligaciones urbanísticas esenciales que le incumbían en su condición de agente urbanizador que eran ejecutar la totalidad de las obras de urbanización dentro del plazo concedido al efecto. En este sentido, puede considerarse doctrina plenamente consolidada la que declara causas de resolución del contrato de obras por incumplimiento de obligaciones esenciales la interrupción o abandono de las obras porque, como señala el Consejo de Estado en su Dictamen nº 3113/2002, de 30 de enero, “de todas las obligaciones contractuales merece la calificación esencial primero de todo la de realizar la prestación que constituye el objeto mismo del contrato”.

Por todo lo anterior, considerando que han transcurrido más de catorce años desde la adjudicación del PAU y que el Ayuntamiento no ha probado 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.

En cuanto a los efectos de la resolución, el artículo 125 del TRLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que no se han llegado a iniciar las obras de urbanización del PAU.. Por el contrario, sí procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos respectivamente), a la vista del informe jurídico municipal, que indica como uno de los efectos de la extinción del PAU el de “c) *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 resultantes 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: 1º) La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a las personas propietarias de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido*





para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora cancelado. 2º) 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, cuando ésta proceda.

Además de estos efectos previstos en el TrLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 208 LCSP, cuyos apartados 3 y 4 establecen, respectivamente que:

“3. Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada.

4. 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 que, en su caso, hubiese sido constituida. Sólo se acordará la pérdida de la garantía en caso de resolución del contrato por concurso del contratista cuando el concurso hubiera sido calificado como culpable.”

A este respecto, el informe jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento establece que “En cuanto a los efectos derivados de la resolución conllevará la incautación de la garantía, si es posible de acuerdo con lo que se informe por el Área Económica y deberá además indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada, si procede.

Si ello no fuera posible, procederá únicamente la indemnización de daños y perjuicios ocasionados los cuales deberán ser determinados en otro expediente contradictorio que deberá incoarse, en su caso, una vez decretada la resolución de la adjudicación del PAU, si se estima conveniente.

Por tanto, a la luz de lo anterior, procede que el Ayuntamiento, en el acuerdo de resolución del contrato previsto en el artículo 208 de la LCSP, se pronuncie expresamente sobre la incautación o no de la garantía constituida.

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





posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina:

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

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

Siendo las 11 horas 55 minutos abandona la sesión la Vicepresidenta primera, incorporándose a la misma el Vicepresidente segundo de la Comisión D. Daniel Corredor Román.

A continuación, teniendo en cuentas las consideraciones anteriormente expuestas, el ponente eleva propuesta a la comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo consistente en INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector “Las Fuentecicas” del PGOU de Almansa (Albacete), con los efectos señalados en la consideración quinta del presente informe, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra d) del artículo 114.1 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TrLOTAU.

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

3. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 1 de Las Normas Subsidiarias de Fontanar (Guadalajara). 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 3/26 GU).

Interviene nuevamente en este punto el Ponente D. Beltrán López Martínez haciendo referencia a los siguientes antecedentes del expediente.





Mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, adoptado en sesión celebrada el día 8 de noviembre de 2002, se aprueba el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 1 de las Normas Subsidiarias de Fontanar (Guadalajara), adjudicándose su ejecución a la mercantil PROMOTORA CASTELLANA 97, S.L. Este acuerdo se publica mediante anuncio en el B.O.P. de Guadalajara núm. 138, de 18 de noviembre de 2005.

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

Consta, además, la presentación de aval bancario por importe de 38.235,33 €, como garantía del PAU.

Con fecha 15 de octubre de 2003, se formalizó el convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Fontanar y la mercantil PROMOTORA CASTELLANA 97, S.L., en su condición de agente urbanizador adjudicatario del PAU, compareciendo asimismo diversos propietarios incluidos en el ámbito de la actuación. Concretamente, mediante la cláusula segunda del convenio se establece que *“la urbanización se realizará en plazo inferior a seis años contados a partir de la fecha de aprobación del PAU por el ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el art. 110.3 b) de la LOTAU, comprometiéndose los propietarios del suelo, en caso de incumplimiento, al pago de una penalización del siete por ciento del coste previsto de las obras de urbanización, a cuyo efecto se ha constituido el aval correspondiente”*.

El Proyecto de Urbanización del Sector 1 fue aprobado mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 2006, aprobación que fue publicada en el BOP de Guadalajara nº 123, de 13 de octubre de 2006.

El Plan Parcial aprobado como alternativa técnica del PAU fue posteriormente modificado por Acuerdo del Pleno de 24 de julio de 2007.

Con fecha 31 de enero de 2008, por Decreto de Alcaldía, fue aprobado el Proyecto de Reparcelación, si bien, al apreciar que el referido proyecto adolecía de diversos errores fue revocada tal aprobación con fecha 29 de octubre de 2009.

Con fecha 25 de octubre de 2011, se aprobó nuevamente mediante Decreto de Alcaldía el Proyecto de reparcelación. Posteriormente, se aprobaron correcciones al citado proyecto por Decreto de Alcaldía de 23 de enero de 2018, para subsanar los defectos señalados en la calificación registral. Dicho proyecto no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.





Con fecha 11 de octubre de 2017, mediante Resolución de Alcaldía, se requirió a la mercantil urbanizadora y a los propietarios incluidos en el ámbito de actuación a presentar ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de tres meses, un cronograma de actuación para culminar la ejecución del Sector o bien justificar los motivos de la paralización de las obras. Asimismo, con fecha 23 de febrero de 2021 se efectuó un nuevo requerimiento para que, en el plazo de un mes, informaran sobre las actuaciones previstas para concluir la urbanización, con expresa advertencia de la posible adopción de medidas de ejecución forzosa. Dichos requerimientos no fueron atendidos.

La mercantil adjudicataria, PROMOTORA CASTELLANA 97 S.L., cambió su denominación social por la de ROSEAM PROMOTORA 2018 S.L., según consta publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil de fecha 26 de marzo de 2018.

Mediante Acuerdo del Pleno, adoptado en sesión celebrada el 31 de marzo de 2022, se inició expediente de ejecución forzosa para la corrección e inscripción del Proyecto de Reparcelación, acordándose con fecha 23 de junio de 2022, la declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos por parte del agente urbanizador y la incautación del aval constituido.

En sesión celebrada el 11 de diciembre de 2025, el Pleno del Ayuntamiento acuerda iniciar el procedimiento de resolución de la adjudicación del PAU del Sector 1 de las Normas Subsidiarias de Fontanar ante el incumplimiento del plazo de ejecución de las obras de urbanización del Sector, así como por el incumplimiento del deber de inscripción del Proyecto de Reparcelación.

Asimismo, en el citado acuerdo de inicio de resolución del PAU se hace constar la innecesaridad de adoptar decisión alguna sobre la garantía al haber sido ésta previamente cancelada, concediéndose trámite de audiencia a la mercantil urbanizadora, a las personas propietarias y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación, 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 diez días hábiles para alegaciones, en relación con el expediente de resolución del PAU, sin que se hayan formulado alegaciones, según consta en el certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 15 de abril de 2026.

Mediante resolución de Alcaldía de fecha 12 de febrero de 2026, se dispone remitir el expediente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para la emisión del preceptivo informe y se acuerda suspender el procedimiento de resolución del PAU.





Con fecha 12 de febrero de 2026, se registra de entrada en los servicios centrales de la Consejería de Fomento copia del expediente de resolución de la adjudicación del PAU, para el desarrollo del Sector 1 de las Normas Subsidiarias de Fontanar, remitido por el Ayuntamiento, con objeto de solicitar el informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previsto en el artículo 125 del TRLOTAU.

Con fecha 24 de marzo de 2026, la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo remite al Ayuntamiento un requerimiento del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico, en el que se indica la necesidad de que se aporte una serie de documentación, relativa al expediente administrativo de resolución del PAU de referencia, para que la citada Comisión Regional cuente con todos los datos necesarios para emitir adecuadamente el informe solicitado.

Con fecha 17 de abril de 2026, se registra de entrada en los servicios centrales de la Consejería de Fomento escrito del citado Ayuntamiento, por el que se remite la documentación requerida por la citada Dirección General relativa al expediente administrativo de resolución del PAU.

En cuanto a las consideraciones relativas al expediente, procede el ponente a exponer en primer lugar el régimen jurídico aplicable teniendo en cuenta que el PAU se adjudicó mediante acuerdo plenario municipal de fecha 8 de noviembre de 2002, por lo que el texto normativo aplicable al mismo es la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU), en lugar del actualmente vigente Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, que, si bien no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, sí establece en el artículo 125 la necesidad de la emisión de informe previo de la Comisión Regional de Urbanismo y determina el régimen jurídico al que se someten las relaciones derivadas de su adjudicación.

Procede además aplicar, con carácter supletorio, la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas. Teniendo en cuenta la fecha de aprobación y adjudicación del presente PAU, resulta de aplicación, en este caso, el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

No obstante, de acuerdo con el principio tempus regit actum, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución del PAU que, en el presente caso, es de 11 de diciembre 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, en el artículo 114.2 del RAE.

Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Fontanar se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento, para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, de 11 de diciembre 2025, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días hábiles a las personas interesadas, y se ha emitido informe jurídico e informe técnico con fecha 12 de febrero y 15 de abril 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 éste se inició mediante Acuerdo Plenario de 11 de diciembre de 2025, por lo que el expediente no habría caducado. Además, consta en el expediente que mediante resolución de Alcaldía de fecha 12 de febrero de 2026, se acordó la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, *“El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico [...]”*

En cuanto a las causas de resolución, descendiendo ya al fondo del asunto, indica el ponente que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento de Fontanar, concretamente, en su informe jurídico de 12 de febrero de 2026, fundamenta la resolución de la adjudicación del presente PAU a tenor de la previsión contenida en el TRLCAP, cuyo artículo 111 recoge como causa de resolución en su letra e) *“La demora en el cumplimiento de los*





plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, letra d)”.

Por lo que respecta a la causa de resolución municipal, recogida en el artículo 111, letra e), del TRLCAP, debe tenerse en cuenta que el artículo 167 del citado texto legal, comprensivo de las causas de resolución del contrato de gestión de servicios públicos, la excluye específicamente como causa resolutoria 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 que gestiona indirectamente una función pública por ser, según el artículo 117.1 TrLOTAU, “[...] 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. Así lo ha venido proclamando la jurisprudencia del Tribunal Supremo al señalar que la ejecución urbanística concedida por la Administración municipal a un agente urbanizador “[...] reúne las características de una obra pública y tiene la naturaleza propia de un contrato de obras [...]”.

La obligación contractual esencial contraída por el agente urbanizador mediante la cláusula segunda del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Fontanar, con fecha 15 de octubre de 2003, era la ejecución de las obras de urbanización del PAU en el plazo inferior a seis años contados a partir de la fecha de aprobación del PAU por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 110.3.b) de la LOTAU. Consta en el expediente que el PAU del Sector 1 de Fontanar fue aprobado por Acuerdo del Pleno municipal con fecha 8 de noviembre de 2002, por lo que el plazo comprometido para la finalización de las obras de urbanización finalizó el 8 de noviembre de 2008.

Por su parte, los Servicios Técnicos municipales hacen constar, mediante informe de fecha 15 de abril de 2026, que las obras de urbanización se encuentran ejecutadas en un 57,87% describiéndose en el mismo las obras ejecutadas y las pendientes de realización. El citado informe señala igualmente que no existe constancia exacta en los archivos municipales de la fecha de paralización de las obras, si bien considera que ésta se produjo con anterioridad al 15 de enero de 2014, fecha en la que tuvo entrada en el Ayuntamiento escrito presentado por el agente urbanizador solicitando la devolución del aval constituido.





Asimismo, el informe jurídico municipal de 12 de febrero de 2026, a la vista de la causa de resolución prevista en el artículo 111.e) del TRLCAP, se pronuncia favorablemente sobre la resolución del PAU, señalando que durante la tramitación del procedimiento no se formularon alegaciones y, en particular, que no consta oposición por parte del Agente Urbanizador.

En cuanto a los efectos de la resolución, el artículo 125 del TRLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, conforme establece el informe jurídico municipal de fecha 11 de diciembre de 2025, se pone de manifiesto que, según el grado de ejecución de las obras reflejado en el informe técnico, ninguna parcela tiene los servicios urbanísticos necesarios para ser considerada solar, sin que quepa por tanto adoptar ningún pronunciamiento sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos) y sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos), al respecto, el informe jurídico municipal de fecha 12 de febrero de 2026, señala que procede “.....incoar el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación del terreno en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya”.

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

“4. Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada.

6. 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”.

En cuanto a la garantía constituida para asegurar el cumplimiento de las previsiones del PAU, formalizada mediante aval con fecha 24 de septiembre de 2003, consta en el expediente que la misma fue incautada en virtud del Acuerdo Plenario de 31 de marzo de 2002. En





consecuencia, no resulta necesario adoptar decisión alguna sobre la misma en el presente procedimiento de resolución al haber quedado cancelada como resultado de su previa ejecución.

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

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

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

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente expuestas, el ponente eleva propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo consistente en INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fontanar (Guadalajara), con los efectos señalados en la consideración quinta del presente informe, al concurrir la 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.

Finalizada la exposición del informe, el Vicepresidente segundo abre turno de preguntas interviniendo D. Serapio Cabañas Páez que plantea cómo es posible que este ejecutado el 57% y, sin embargo, no exista ninguna parcela apta para edificar. Al respecto, el ponente se remite a lo señalado en el informe técnico municipal.

Seguidamente, se produce un intercambio de opiniones entre los miembros de la Comisión sobre el grado de ejecución del ámbito, apuntándose que dicho porcentaje podría corresponder, entre otras actuaciones, a la ejecución de infraestructuras, sistemas generales y viario. Asimismo, se realizan diversas consideraciones sobre la situación de los propietarios





Castilla-La Mancha

Acta 7/2026

Comisión Regional de Ordenación
del Territorio y Urbanismo

afectados, la continuidad del desarrollo urbanístico y la ausencia de alegaciones por parte de propietarios y avalistas.

Finalizadas las intervenciones, no planteándose más cuestiones se aprueba la propuesta por unanimidad de los miembros.

15. Ruegos y preguntas.

El Vicepresidente segundo concede turno a los miembros de la Comisión al objeto de efectuar, ruegos preguntas o sugerencias.

Toma la palabra D. Emilio Díaz Bravo, para mostrar su agradecimiento por la remisión anticipada de las convocatorias, tal y como solicitó en la penúltima sesión, ya que facilita una mejor planificación de la asistencia a las reuniones.

Sin más asuntos que tratar, el Vicepresidente segundo agradece a los miembros presentes su asistencia, dando por concluida la sesión a las 12:15 horas.

V°B°

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

P.A. Vicepresidenta primera de la Comisión

Firmado digitalmente el 15/09/2026 19:08
Silvia Lopez Martin
Directora General
Dirección General Planificación Territorial y Urbanismo

Firmado digitalmente el 15/09/2026 18:50
YOLANDA DIAZ DE MERA SANCHEZ

