

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA:

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

VOCALES:

D^a Soraya Corroto Medina, en representación de la Consejería Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, en materia de desarrollo local.

D^a. Elena Álvarez Texidor, en representación de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital, en materia de régimen local y procesos electorales.

D. Jose María Michelena García, en representación de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de calidad ambiental.

D^a Helena Fernández López, en representación de la Secretaría General de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

D. Jose Ramón Esteban Luna, en representación de la Dirección General de Protección Ciudadana.

D^a. Ana Mascuñán Lletget, en representación de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

D. Antonio Palomino Pacheco, en representación de la Viceconsejería de cultura y Deportes.

D^a Verónica López Miranzos, en representación de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo.

D. Sergio García Navas, en representación de la Federación de Municipios.

D. Emilio Díaz Bravo, en representación de CECAM GEOE CEPYME, Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

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

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

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

D^a Belén López Donaire, del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

D. Serapio Cabañas Páez, experto profesional en materia de ordenación territorial y urbanística, en representación del consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Castilla-La Mancha.

PONENTES:

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

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

SECRETARÍA:

D. David Crespo Trujillo, Técnico Superior de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

En la ciudad de Toledo, siendo las once horas del día **30 de septiembre de 2024**, comprobada la existencia del quórum establecido en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, de manera presencial en la sala de Juntas de la Consejería de Fomento, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día.





ORDEN DEL DÍA

1. **Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 3 de septiembre de 2024.**
2. **Ampliación de plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SP PP-100 “Ciudad del Transporte” del Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara y Marchamalo (Guadalajara).** Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AMP.PZ 01/24 GU).
3. **Modificación puntual n.º 59 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.** Informe según los artículos 37.3 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 19/23 AB).
4. **Modificación puntual nº1 del Plan de Ordenación Municipal de Corral de Calatrava (Ciudad Real).** Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 14/24 CR).
5. **Modificación puntual del Sector A-UNIV. del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.** Informe según los artículos 10 y 36.1 del texto refundido de la LOTAU y 134.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 18/24 CR).
6. **Plan Especial de Reforma Interior para cambio de uso, cultural a terciario comercial, del inmueble situado en Cuesta del Alcázar 9 c/v travesía de Barrio Rey, en Toledo.** Informe según el artículo 69.1.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 5/24 TO).
7. **Plan Parcial de Mejora para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable SUB SO-12 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo).** Informe según los artículos 38.3 / 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 139.2 / 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 7/24 TO).
8. **Calificación urbanística para la instalación de LMT 15 kV DC desde la SSEE Villafranca de los Caballeros (Toledo) hasta el CS 13CFVJ Herencia (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 8/23 CR).
9. **Calificación urbanística para la implantación de Planta Solar Fotovoltaica “La Solana 1” y sus infraestructuras de evacuación asociadas, en terrenos pertenecientes a los términos municipales de Almodóvar del Campo y Puertollano (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 7/24 CR).
10. **Calificación urbanística para la implantación de Planta Solar Fotovoltaica “La Solana 2” y sus infraestructuras de evacuación asociadas, en terrenos pertenecientes a los términos**





municipales de Almodóvar del Campo y Puertollano (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 8/24 CR).

11. **Calificación urbanística para la construcción de una escalera de servicio a depósito de agua, en la parcela 49 del polígono 141, en Cinco Casas, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 35/24 CR).
12. **Autorización provisional para la instalación de una torre de medición de viento en la parcela 12 del polígono 143, en el término municipal de Villarrobledo (Albacete).** Informe según los artículos 172 del texto refundido de la LOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Exp. AP 5/24 AB).
13. **Autorización provisional para la instalación de una vivienda prefabricada en las parcelas 5277 y 5278 del polígono 515, en el núcleo pedáneo de Cólliga (Cuenca).** Informe según los artículos 172 del texto refundido de la LOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Exp. AP 12/24 CU).
14. **Modificación de la Instrucción n.º 6 de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, relativa a la exigencia de calificación urbanística en suelo rústico para las instalaciones de comunicaciones electrónicas tras las innovaciones en la legislación estatal.** Informe según los artículos 15.2 del texto refundido de la LOTAU y 149 del Reglamento de Planeamiento.
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 y les agradece su presencia en la presente sesión. En el momento de empezar la reunión se encuentran presentes todos los miembros que han confirmado su asistencia, por lo que, al existir el quórum exigido, la Vicepresidenta Primera de la Comisión 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 3 de septiembre de 2024.

A continuación, el Vicepresidenta Primera da por leída el acta 7/2024, correspondiente a la sesión celebrada el 3 de septiembre de 2024, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos previamente a cada uno de los miembros de la Comisión, y que, sin manifestación u observación alguna, se aprueba con unanimidad en sus propios términos.

Se da paso seguidamente a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día por parte de D^a Mercedes Villanueva Melero, funcionaria de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo el referido al punto 2 del orden del día, y por D^a. Verónica López Miranzos, funcionaria de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, el resto de puntos del orden del día, 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.

2. Ampliación de plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SP PP-100 "Ciudad del Transporte" del Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara y Marchamalo (Guadalajara). Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AMP.PZ 01/24 GU).

Seguidamente toma la palabra a D^a. Mercedes Villanueva Melero para exponer el segundo asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y contenido del informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo.

El objeto del presente punto consiste en cumplimentar la **solicitud remitida por el Ayuntamiento de Marchamalo (Guadalajara)** con entrada en los Servicios Centrales de la Consejería de Fomento el día 29 de agosto de 2024 (NRE 3339841) **formulada en el marco de la tramitación del expediente de ampliación del plazo de ejecución del PAU del Sector SP-PP-100 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara-Marchamalo, al objeto de que, con carácter previo al acuerdo que deba adoptar el Ayuntamiento sobre dicha ampliación de plazos, sea emitido informe por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3 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 de Castilla-La Mancha, en el artículo 75. b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1.ñ), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.





Acta 8/2024

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 110.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 75.b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la ampliación del plazo de ejecución material del PAU del Sector SP-PP 100 “Ciudad del Transporte” del Plan General de Ordenación Urbana Guadalajara-Marchamalo hasta el día 4 de octubre de 2025, solicitada por la mercantil Desarrollos Tecnológicos y Logísticos S.A., al quedar acreditada en el expediente la concurrencia de causas excepcionales que justifican la misma, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

Primera. - Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación entre la Administración y el agente urbanizador derivada de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora es de naturaleza contractual, aunque no privada, de manera que le resulta aplicable la legislación de contratos del sector público. La Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2009 (RJ 2009/574) afirma claramente que “esta sala ha declarado repetidamente que a las adjudicaciones de Programas de Actuación urbanística les es aplicable la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas”. En el mismo sentido se ha pronunciado el alto tribunal en Sentencias de 28 de diciembre de 2006 (RJ, 2007,405), 4 de enero de 2007 (RJ 2007, 473), 5 de febrero de 2008 (RJ 2008,1881) y 8 de abril de 2008 (RJ 2008,3747), entre otras muchas.

El Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, TrLOTAU), normativa aplicable por el ámbito temporal de referencia, prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en su artículo 117 como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o con sujeción al convenio estipulado. Este convenio urbanístico debe ser suscrito por la Administración actuante y el agente urbanizador, y en el que se hará constar como contenido necesario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 110.4.4.2 del TrLOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del Programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y las penalizaciones en caso de incumplimiento.

Respecto al régimen jurídico aplicable a los Programas de Actuación Urbanizadora, el artículo 125 del TrLOTAU dispone que “Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del





contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas”.

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa de contratación del sector público. Así, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero, los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor “*se registrarán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior*”.

Teniendo en cuenta que el Programa de Actuación Urbanizadora objeto del presente informe se aprobó y adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 26 de abril de 2013, resulta aplicable al régimen de prórrogas del Programa el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Segunda. - La posibilidad de concesión de prórroga de los plazos de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora se regula en el artículo 110.3 b) TrLOTAU que al respecto establece que “*Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos*”.

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente en la fecha de su solicitud, es decir, el 25 de marzo de 2024. No obstante, al margen de la exigencia de que exista previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al acuerdo municipal de ampliación de plazos, ni el actual TrLOTAU ni 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 de Castilla-La Mancha (en adelante, RAE-TrLOTAU) han previsto un procedimiento específico para la concesión de prórrogas del plazo de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora, por lo que habrá que acudir a la normativa contractual, estando dicho procedimiento regulado en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP) cuyo artículo 100 dispone lo siguiente:

“La petición de prórroga por parte del contratista deberá tener lugar en un plazo máximo de quince días desde aquel en que se produzca la causa originaria del retraso, alegando las razones por las que estime no le es imputable y señalando el tiempo probable de su duración, a los efectos de que la Administración pueda oportunamente, y siempre antes de la terminación del plazo de ejecución del contrato, resolver sobre la prórroga del mismo, sin perjuicio de que una vez desaparecida la causa se reajuste el plazo prorrogado al tiempo realmente perdido.”

Como ya ha quedado expuesto en los Antecedentes, según la estipulación sexta del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Marchamalo y el urbanizador, la ejecución del presente PAU se completará en un plazo inferior a 5 años. En este sentido cabe señalar que, según consta en el informe de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 22 de julio de 2024, la fecha del inicio del cómputo de los plazos de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SP PP-100 “Ciudad del Transporte” se establece el día 4 de abril de 2017, fecha en que se suscribió el Acta de comprobación y replanteo.





Acta 8/2024

De acuerdo con esta interpretación, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2022, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3, letra b), párrafo segundo del TrLOTAU, acordó por unanimidad de sus miembros “[...] **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la ampliación del plazo de ejecución material del PAU del Sector SP-PP 100 “Ciudad del Transporte” del Plan General de Ordenación Urbana Guadalajara-Marchamalo hasta el día 4 de octubre de 2024, solicitada por la mercantil Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A., al quedar acreditada en el expediente la concurrencia de causas excepcionales que justifican la misma”.

Con base en lo dispuesto en el anterior informe, el Ayuntamiento de Marchamalo, previo acuerdo favorable de la CROTU en sesión celebrada el 29 de marzo 2022, y mediante Acuerdo del Pleno de fecha 31 de marzo de 2022, concedió la ampliación de plazo solicitada.

De todo lo anterior se desprende que la solicitud de la mercantil Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A., efectuada con fecha 25 de marzo de 2024, con número de registro de entrada en el Ayuntamiento 2024-E-RE-943, se ha formulado dentro del plazo de vigencia del contrato, tal y como se exige en el RGLCAP. No obstante, el citado artículo exige, asimismo, que la decisión que tome la Administración a efectos de concesión de la prórroga del plazo de ejecución se produzca antes de la terminación del plazo de ejecución.

En el supuesto que nos ocupa, el plazo máximo para la finalización de las obras de urbanización vence, de acuerdo con la prórroga concedida por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Marchamalo de fecha 31 de marzo de 2022, el día 4 de octubre de 2024, estando en la actualidad vigente dicho plazo.

Asimismo, y con relación al procedimiento tramitado, consta en el expediente certificado del Acuerdo de Alcaldía del Ayuntamiento de Marchamalo, del 23 de julio de 2024, por el que se somete al trámite de audiencia entre los propietarios y demás interesados la prórroga del plazo de ejecución del PAU del Sector SP-PP 100 “Ciudad del Transporte” del PGOU de la citada localidad solicitada hasta el 4 de octubre de 2025. Asimismo, constan las notificaciones practicadas a los interesados en el procedimiento, haciéndoles saber que disponían de un plazo de diez días hábiles para que pudieran alegar lo que a su derecho conviniera y presentar los documentos y justificaciones que estimasen pertinentes.

Consta, asimismo, certificado suscrito por la Secretaría del Ayuntamiento de Marchamalo, de fecha 20 de septiembre de 2024, en la que se hace constar que durante el periodo de audiencia no se han formulado alegaciones.

Finalmente, y en cuanto al requisito previsto en el artículo 100 del RGTrLCAP respecto a la ausencia de imputabilidad al contratista de los motivos que originan el retraso en la ejecución de las obras, la solicitud de ampliación de plazos viene motivada por la complejidad de la ejecución de la urbanización exterior del Sector pues, como se verá en el apartado siguiente, las obras de urbanización de las conexiones a la red ferroviaria de interés general y la construcción del apartadero propuesto deben ser ejecutadas a través de una única actuación y de acuerdo a un único Proyecto de Ejecución en desarrollo del Plan Especial de Infraestructuras Ferroviario. En este sentido, el Agente Urbanizador señala que el desarrollo temporal de la ejecución de esta infraestructura se ha visto afectado no solo por la necesidad de la obtención de la aprobación del Proyecto por parte de los Ayuntamientos actuantes y organismos sectoriales, sino también a los procedimientos administrativos internos por parte de la entidad Autoridad Puerto de Tarragona, lo que ha impedido la iniciación y finalización en plazo de los trabajos de urbanización del PEI.





Respecto a los motivos alegados por la mercantil urbanizadora, señala el informe jurídico del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 17 de septiembre de 2024, que por tratarse de una cuestión eminentemente técnica, se remite a lo informado por la consultora externa contratada al efecto por el Ayuntamiento de Marchamalo. Dicho informe, de fecha 5 de julio de 2024, determina que las causas indicadas justifican que no se haya realizado la totalidad de las obras de urbanización, descartando así la imputabilidad directa del Agente Urbanizador en el retraso en la ejecución del Programa de referencia.

De todo lo expuesto, se deduce que la solicitud del Agente Urbanizar reúne los requisitos previstos en el art. 100 RGTrLCAP respecto a plazo e inimputabilidad de la causa del retraso.

Tercera. - Finalmente, procede analizar si en el supuesto de hecho objeto del presente informe concurren las causas de carácter excepcional exigidas por la legislación urbanística autonómica como presupuesto para la concesión de prórroga. A estos efectos, las causas alegadas por la mercantil que ostenta la condición de Agente Urbanizador se concretan en las siguientes circunstancias:

- Modificación en los plazos del Proyecto de Ejecución en desarrollo del Plan Especial de Infraestructuras Ferroviarias. En este sentido señala el urbanizador que el Proyecto de ejecución del Plan Especial de Infraestructura Ferroviaria, aprobado mediante Acuerdo de Pleno de fecha 4 de octubre de 2022, se encuentra actualmente en ejecución una vez que el Ayuntamiento de Guadalajara y el de Marchamalo han otorgado licencia para ello a la Autoridad Puerto de Tarragona, con fechas de 12 y 27 de diciembre de 2023, respectivamente.
Refiere, asimismo, que con fecha 1 de septiembre de 2023 se ha suscrito Acta de Replanteo e inicio del Proyecto de ejecución en desarrollo del PEI de acceso ferroviario con el Ayuntamiento de Marchamalo, dando comienzo con ello a las obras de conexión ferroviaria previstas en el PEI, que habrán de ser ejecutadas conjuntamente con las obras propias de infraestructura ferroviarias a cargo de la Autoridad Puerto de Tarragona y que deben finalizarse antes del 30 de agosto de 2024, lo cual hace imprescindible contar con un plazo adicional para finalizar estas obras y poner en marcha la infraestructura.
- Falta de ejecución del enlace norte del Sector SP-PP 100. La mercantil urbanizadora señala que las obras del acceso al viario norte se encuentran en un grado de ejecución que alcanza el porcentaje del 77.37%, indicando que dada la complejidad en la ejecución de esta infraestructura viaria y su afección a diversas infraestructuras y servicios preexistentes, y a los efectos de la preservación de estos últimos, una vez iniciada la obra ha sido preciso llevar a cabo modificaciones en el proyecto de ejecución, encontrándose actualmente en trámite de aprobación.
- Interés público y general. Se hace referencia de nuevo a los dilatados plazos de tramitación de los instrumentos necesarios para la ejecución del Programa y al avanzado estado de las obras de urbanización, así como a las especiales características de la infraestructura ferroviaria que han retardado la ejecución del PAU, debido en este caso a los requerimientos de la administración ferroviaria y a la especialidad de los procedimientos a los que está sujeto el explotador del apartadero ferroviario, en este caso, la Autoridad Puerto de Tarragona. Argumenta, a estos efectos, que este interés ya se ha puesto de manifiesto por el Ayuntamiento que ha interesado todos los trámites precisos para la terminación y puesta en marcha de la totalidad de las infraestructuras previstas en el PAU para dotar al Municipio de un ámbito completo de desarrollo de actividades productivas.





Acta 8/2024

Como se ha expuesto en los antecedentes de este informe, con fecha de 17 de mayo de 2024, el Arquitecto Municipal emite informe técnico de la solicitud de ampliación del plazo de ejecución formulada por el Agente Urbanizador en el que se hace constar que: *“Visto el escrito del encabezado, en el que el Agente Urbanizador expone los antecedentes pertinentes y solicita la ampliación del plazo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora del SP PP 100 “Ciudad del Transporte”.*

Considerando, en las cuestiones relativas a la Unidad de Actuación de Marchamalo, espacio territorial de la competencia de este servicio técnico, que:

- *Según el último informe emitido por la OCT Controlia, de noviembre de 2023, las obras de urbanización interior de la UA Marchamalo se encontraban ejecutadas al 91.41%, existiendo tres ámbitos que ya han sido objeto de sucesivas recepciones parciales.*

- *Las obras relativas al PEI de Abastecimiento, situadas en el TM de Guadalajara, se encuentran ejecutadas y la red de abastecimiento de la UA Marchamalo en servicio.*

- *Las obras relativas al PEI de Saneamiento, en la UA Marchamalo, de Fecales y Pluviales Sur, se encuentran ejecutadas y en servicio.*

- *Las obras relativas al PEI de Accesos, en la UA Marchamalo, del Acceso Sur, se encuentran ejecutadas y en servicio.*

- *No consta el grado de ejecución en el que se encuentran las obras del PEI de Acceso Ferroviario en la UA Marchamalo.*

- *El plazo solicitado se ajusta, con un margen de seguridad de tres meses, al plazo de conclusión establecido para las obras del PEI de Accesos Ferroviarios, según se declara en el plan adjunto a la solicitud, documento que no puede ser objeto de escrutinio de este servicio técnico por referirse al ámbito de la ingeniería de ferrocarriles.”.*

En su virtud, concluye que: *“Se concluye, en consecuencia, que no hay nada que objetar por este servicio técnico respecto de la ampliación de plazo de ejecución solicitada, en tanto que quede justificado que es el necesario para la conclusión de las obras de ejecución del PEI Ferroviario, según el plan aportado, cuestión que correspondiendo estrictamente al ámbito de la ingeniería ferroviaria deberá ser objeto de consideración e informe por la consultoría que en esta materia asiste al Ayuntamiento en este expediente. Por otra parte, la experiencia aconseja incrementar el estricto plazo previsto en el plan de obra con un prudencial margen de tiempo, estimándose proporcionado el margen de tres meses inherente a la ampliación solicitada.”.*

Asimismo, mediante informe de la misma fecha, los servicios técnicos contratados por el Ayuntamiento de Marchamalo, respecto a los argumentos esgrimidos por el Agente Urbanizador para solicitar la prórroga señalan en su informe de fecha 5 de julio de 2024 que: *“Por todas las modificaciones anteriormente comentadas y el retraso en el inicio efectivo de trabajos de ejecución por falta de permisos y autorizaciones, se propone elaborar un proyecto modificado de las obras adjudicadas, con un incremento del presupuesto alrededor del 18,5% y, en consecuencia, se solicita una ampliación del plazo vigente de las obras, acorde a los retrasos imprevistos y la ampliación presupuestaría, previsiblemente para finalizar las obras entre finales*

del segundo o tercer trimestre del 2025. Asimismo, el Agente Urbanizador del sector urbanístico Puerto Centro, DTL, ha solicitado una ampliación de plazo para todos los trabajos asociados al PEI, hasta octubre del 2025.”. Y como conclusión señala que: *“Por todo ello, se ve justificada la ampliación de plazo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SP pp-100 Ciudad del Transporte*





Acta 8/2024

en TTMM Marchamalo, de su solicitud a fecha 25 de marzo de 2024, en base a lo descrito en los puntos anteriores del presente documento, hasta el 04 de octubre de 2025.”

Teniendo en cuenta lo anterior, y de acuerdo con el contenido de los informes expuestos procede señalar que, respecto a las causas excepcionales alegadas por el Agente Urbanizador a la hora de justificar la solicitud de ampliación del plazo de ejecución, las mismas han sido asumidas por el Ayuntamiento como casusa suficiente para informar favorablemente el expediente de ampliación de plazos e incoar su tramitación.

Por otro lado, procede llamar la atención, en el caso que nos ocupa, sobre el altísimo porcentaje de obra ejecutada que, según manifestaciones del Agente Urbanizador, asciende al 95,32 % de la obra de urbanización interior lo que por sí mismo, y en aplicación del principio de eficiencia, presenta un gran peso a la hora de ponderar la conveniencia de otorgar la prórroga.

Así mismo, en tanto que el presente Programa de Actuación Urbanizadora es único para los dos términos municipales a los que afecta, Guadalajara y Marchamalo, y en observancia, asimismo, al Convenio de Colaboración suscrito entre ambos Municipios, teniendo en cuenta que la ejecución material del PAU de referencia se encuentra prorrogado hasta el día 4 de octubre de 2024, la ampliación de plazos de ejecución ya concedida al Ayuntamiento de Guadalajara debe acomodarse y coincidir en su fecha de término con la solicitada por Ayuntamiento de Marchamalo, pues versa sobre los mismos motivos y argumentos, esto es, hasta el día 4 de octubre de 2025.

Por lo anterior, se considera por tanto acreditada la concurrencia de circunstancias excepcionales que justifican la concesión de la prórroga solicitada».

En este momento, D^a Mercedes Villanueva Melero abandona la sesión, pasando a ser Ponente del resto de asuntos D^a Verónica López Miranzos.

3. Modificación puntual n.º 59 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 37.3 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 19/23 AB).

Continúa la sesión con la exposición del siguiente punto del orden del día por parte de la Ponente, señalando los antecedentes, objeto y conclusión expuestos en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, manifestando que el proyecto para el que se solicita informe, promovido por el Ayuntamiento de Albacete, ya fue informado en la CROTU de 22 de noviembre de 2023, realizando dos consideraciones, siendo que el objeto de lo ahora informado **afecta exclusivamente al artículo 3.4.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Albacete**, relativo a las obras, construcciones o instalaciones permitidas en el suelo no urbanizable común, con el fin de adaptarlo a la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, perteneciendo esta modificación a la primera consideración hecha el 22 de noviembre de 2023. La Ponente expone la comparación del art. 3.4.3 del PGOU de Albacete afectado por la propuesta de acuerdo.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.





La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.1 y 37.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 152.1 y 136.3 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, así como en virtud de lo dispuesto 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, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual nº 59 del Plan General de Ordenación Urbana consistente en la adaptación del artículo 3.4.3 de las Normas Urbanísticas, relativo a las obras, construcciones o instalaciones permitidas en el suelo no urbanizable común, con el fin de adaptarlo a la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, dado que se han subsanado todas las cuestiones observadas tanto en el Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22 de noviembre de 2023 como en el requerimiento emitido por este Servicio de Planeamiento municipal el 20 de mayo de 2024.

De acuerdo con el artículo 9.1.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana relativo a las “determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada por relación a la documentación escrita”, el artículo 3.4.3 de las mismas pertenece a la ordenación estructural, por lo que la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual corresponde al Consejero de Fomento, en cumplimiento de los artículos 37 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 136.3 del Reglamento de Planeamiento».

4. Modificación puntual nº1 del Plan de Ordenación Municipal de Corral de Calatrava (Ciudad Real). Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 14/24 CR).

D^a. Verónica López Miranzos continúa su intervención con la exposición del cuarto asunto incluido en el orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y contenido del informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que el objeto de la presente modificación puntual consiste en el **cambio de calificación de parte de la zona verde del municipio para su destino dotacional**, a fin de conformar una zona escolar que dé cabida a la construcción de un módulo de educación infantil de primer ciclo, colindante con el colegio actual. La pérdida de esta zona verde se compensa mediante la **calificación de otras zonas, inicialmente destinadas como residenciales, para su uso como zonas verdes y espacio libre**. Estas áreas han sido acondicionadas en 2006 (Plaza del Laurel) y 2009 (Plaza de la Iglesia), previa demolición de los edificios existentes, según se acredita en el expediente administrativo. La Modificación Puntual nº 1 afecta a **3 ámbitos:**

- **Zona 1. Plaza de la Iglesia.** Se remodela en 2009, incorporando 371 m² antes destinados a red viaria. La demolición del antiguo Centro de Salud (cuyos servicios fueron trasladados a un nuevo edificio) y otras edificaciones municipales, amplía el espacio de la plaza en otros 378 m² de superficie, sumando en total 749 m². Este suelo estaba calificado de uso global residencial en el POM. El espacio resultante se recalifica como sistema local de áreas libres (áreas de juego (AJ) o saludables de ejercicios).





Acta 8/2024

- **Zona 2. Suelo al final de la C/ Ángel Castillo**, calificado como sistema local de área libre/zona verde (áreas de juego (AJ) o saludables de ejercicios), de 1.350 m² aprox., donde no se puede inscribir un círculo de Ø 30 m, de uso actual como auditorio al aire libre no cubierto. Se propone localizar una guardería pública de nueva planta, por su localización céntrica.
- **Zona 3. Plaza del Laurel**. Suelo remodelado en 2006, incorporando 437 m² de red viaria y 173 m² de suelo de uso residencial, tras la demolición de las viviendas de maestros existentes. Tiene 610 m² de superficie total. El espacio resultante se recalifica como sistema local de áreas libres (áreas de juego (AJ) o saludables de ejercicios).

La Modificación Puntual no afecta a la clasificación del suelo, que es urbano consolidado, ni incrementa el aprovechamiento lucrativo privado de ningún suelo. Se afecta, sobre planeamiento vigente, suelo para un destino público permanente, incrementando las superficies destinadas a equipamiento público y disminuyendo las destinadas a uso residencial. De conformidad con el Art. 19.5.1.a) del TRLOTAU los municipios con población inferior a 2.000 habitantes potenciales previstos por el planeamiento están exentos de la exigencia dotacional de Sistema General de Zonas Verdes públicas. En todo caso, el cómputo presentado eleva en 9 m² la superficie total de zonas verdes respecto a la ordenación vigente. Y aumenta en 1.350 m² la superficie dotacional educativa, destinada al uso previsto (Guardería), supliendo la actual carencia de suelo dotacional de equipamiento.

Al final de la exposición, pide turno de palabra D. Jose María Michelena García, Vocal en representación de la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Desarrollo Sostenible, y plantea que, consta en la tramitación correspondiente a este punto una solicitud por parte de dicha DG al Ayuntamiento de Corral de Calatrava que no ha sido contestada. Por ello, propone que se adjunte el informe de la D.P. en Ciudad Real de la Consejería de Desarrollo Sostenible favorable a la propuesta, y que condicionaría la misma en el sentido de que sólo se aprobaría si dicho informe establece que no se requeriría realizar Evaluación Ambiental Estratégica.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 120.5 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, así como en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1.j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual nº 1 del POM de Corral de Calatrava (Ciudad Real), consistente en la recalificación de suelo urbano consolidado de uso residencial y zonas viarias como sistema local de espacios libres (Plaza de la Iglesia y Plaza del Laurel), al tiempo que se recalifica la zona verde de la C/ Ángel Castillo para uso dotacional de equipamiento educativo (guardería), una vez comprobado que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.





No obstante, con carácter previo a su remisión al Consejo Consultivo para su preceptivo dictamen y en cumplimiento de los artículos 39 del TRLOTAU y 121 del RP, deberá incorporarse a la documentación de la innovación:

- **Anexo: Análisis de tráfico y movilidad (memoria y planos)**, que incluya los cálculos en base a las necesidades particulares de la dotación de equipamiento educativo y propuesta, en relación con el área afectada y su entorno inmediato.

En concreto, en aplicación del Art. 21.5 del RP, deberán preverse reservas de suelo con destino dotacional público para **aparcamientos en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en una proporción mínima de una plaza cada 400 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en el ámbito de uso dotacional equipamiento educativo.**

Además, de acuerdo con el artículo 35.1 de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, debe reservarse, como mínimo, **1 plaza cada 40 o fracción para personas con movilidad reducida.**

Así mismo, conforme a lo regulado en el artículo 4 del Real Decreto-Ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables, **se instalará en el ámbito una dotación de recarga de vehículos eléctricos por cada 40 plazas de aparcamiento o fracción.**

- **Normas urbanísticas y plano de ordenación detallada (OD) del área destinada a equipamiento público educativo (Guardería)**, que deberán incorporar lo especificado en el informe de la **Confederación Hidrográfica del Guadiana**, excluyendo como edificable de la superficie (1.350 m²) el suelo comprendido en zona de policía del cauce del Arroyo del Prado, afectado por las avenidas de 500 años de período de retorno sobre el cual, en aplicación del Art. 2.8.2 de las NNUU del POM, “no se podrán realizar edificaciones de ningún tipo”, de modo que el proyecto se reconfigure sobre el resto de la parcela disponible, sin contravenir el resto de los parámetros aplicables de las NNUU del POM.

La Plaza de la Iglesia y Plaza del Laurel, se adscribirán a la categoría descrita en el Art. 24.1.a) del RP como sistema local de espacios libres Áreas de juego (AJ) o saludables de ejercicios, con una superficie mínima de 200 metros cuadrados, cada una, que permita inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro. No obstante, se requiere justificación gráfica de esta determinación, a incorporar en la Modificación puntual.

Las normas urbanísticas aplicables al nuevo suelo destinado a equipamiento público educativo (Guardería) deberán recoger la **determinación de mantenimiento de todas las especies vegetales existentes en el ámbito, en forma de árboles de gran porte o arbustos, indicando en el caso de estos últimos la posibilidad de su traslado a nuevas ubicaciones con objeto de materializar el nuevo edificio previsto y en el caso de los primeros la necesaria incorporación al ámbito como preexistencia**, en aplicación del Art. 2.11 de las NNUU del POM, por el que “no se autorizarán ningún tipo de obras, proyectos o planeamiento que impliquen la reducción de las masas forestales existentes en el término municipal”.

- **Documento de refundición** que refleje, tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.





Acta 8/2024

Se delega en el Servicio de Planeamiento Municipal la facultad de comprobar la corrección de la documentación requerida.

Asimismo, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que informe favorablemente la innovación propuesta, previamente a la aprobación definitiva por el Consejero de Fomento y una vez emitido dictamen previo favorable del Consejo Consultivo.

En todo caso, se condiciona el presente Acuerdo a la emisión, por la Delegación Provincial en Ciudad Real de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de informe favorable a la propuesta en el que se concluya que la modificación en cuestión NO requiere iniciar la evaluación ambiental estratégica. En caso de requerirla, la indicada Delegación deberá dar parte a esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, quedando en suspenso los acuerdos adoptados hasta la publicación de la/del correspondiente declaración/informe ambiental estratégica/o».

5. Modificación puntual del Sector A-UNIV. del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. Informe según los artículos 10 y 36.1 del texto refundido de la LOTAU y 134.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 18/24 CR).

Toma nuevamente la palabra la Ponente para exponer el quinto asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que el objeto de este expediente es informar por esta Comisión Regional, **en fase de concertación interadministrativa previa, durante su redacción técnica, la Modificación Puntual Sector A-UNIV del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real** (aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real el 2/5/1997). El promotor es la Universidad de Castilla-La Mancha, habiéndose acordado por La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Ciudad Real, en sesión celebrada a fecha 06 de marzo de 2023, aprobar la propuesta sobre viabilidad para el inicio de tramitación del expediente correspondiente, al detectarse la **necesidad de disponer de suelo apto para la implantación directa de edificaciones e instalaciones destinadas a la investigación en el Campus de Ciudad Real** con la finalidad optar de manera inmediata a todas las convocatorias que puedan darse. En concreto, la U.C.L.M se pretende sumar el laboratorio de análisis modal y vibracional de grandes estructuras móviles (proyecto LAVIGEM), a edificar como parte los proyectos de Equipamiento Científico Técnico aprobados por el Ministerio de Ciencia e Innovación en el marco del **Plan Estatal de Investigación Científica y Técnica de Innovación 2017/2020** y financiado por el mismo organismo y por la Unión Europea mediante fondos "Next Generation", para lo que **se requiere dotar al Instituto de Investigaciones Energéticas y Aplicaciones Industriales (INEI) con una nave de aproximadamente 525 m² (35m x 15m)** con capacidad para la instalación del equipamiento correspondiente al proyecto LAVIGEM.





Para ello se propone la siguiente modificación de ordenación estructural:

Cambio de la delimitación vigente del Sector Urbanizable escindiendo el ámbito de suelo calificado como suelo urbano SISTEMA GENERAL uso universitario, (SG-A-UNIV-A1), categorizado como consolidado y de edificación directa, que incluiría el tramo correspondiente de vía pecuaria integrada en la ordenación detallada sin alteración de su traza. Se mantiene la delimitación del SG-A-UNIV en torno al nuevo ámbito extraído, denominándolo como SG-A-UNIV-A2. El Ámbito **SG A-UNIV-A1 tiene una extensión de **72.352 m²**, resultando, por tanto, la superficie resultante del **SECTOR A-UNIV-A2** es con una superficie de **360.010 m²**. Se especifica en la memoria, en relación con el ámbito **SG A-UNIV-A1**, que **cuenta con todos los requerimientos establecidos para solar** en el apartado 2.3 de la Disposición Preliminar del TrLOTAU. No obstante, se hace constar, que las vías a las que se refiere el apartado 1º de la citada Disposición Preliminar (las vías que lo circunden), han de ser las contempladas por la ordenación del plan o instrumento de planeamiento vigente correspondiente, apreciándose al respecto que **los viales que circundan al ámbito al noroeste y suroeste no pueden considerarse “abiertos al público en condiciones adecuadas”**, como exige la citada Disposición Preliminar. Para ello, se propone modificar los parámetros de cada uno de los ámbitos proyectados. Se hace constar que los Sistemas Generales y el Viario no son vinculantes. Al ámbito segregado de **SG A-UNIV-A1** se le asigna **edificabilidad bruta de 30.000 m²c** (resultando un coeficiente de 0.4146 m²c/m²s), **destinada a dotación de equipamiento de uso educativo** (sin aprovechamiento lucrativo). **Se establece en la modificación la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia, en grado suficiente para legitimar de esta forma directamente la actividad de ejecución en suelo urbano**, sin necesidad de planeamientos adicionales, sin perjuicio de la posibilidad de diferir a Planes Especiales de Reforma Interior o Estudio de Detalle el área completa de suelo urbano del sistema general objeto de la presente innovación, con la finalidad de reestructurar su consolidación o redefinir alineaciones interiores o exteriores y volumetrías definidas. Al ámbito resultante de **SECTOR A-UNIV-A2** se le asigna **edificabilidad bruta de 321.890 m²c** (resultando un coeficiente de 0.8941 m²c/m²s), **para uso característico terciario y dotacional**, estableciéndose como instrumento de ordenación el **Plan Parcial**, incardinado en Programa de Actuación Urbanizadora a desarrollar por Gestión Indirecta, en el que se justificará la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento lucrativo previsto conforme a los artículos 31 del TrLOTAU y 22 del RP. Como edificabilidad total, suma de ambas, se mantiene la establecida por el P.G.O.U. para el SG-A-UNIV que asciende a 351.890 m²c. Para la preservación de la Colada de Calatrava y la Vereda del Camino de Moledores, que se calificarán como Sistema General de Espacios Libres, **se elimina uno de los viales de SG previsto en el P.G.O.U. Se califican como Sistema General (Dotacional de Equipamiento de Uso Educativo) parte del suelo reclasificado como urbano (SG-A-UNIV-A1) y la parcela con referencia catastral 13900A014000310000XK, con una superficie de 42.851 m², que alberga las instalaciones de la actual Facultad de Medicina.** Se realiza una propuesta de ordenación detallada para la organización de viarios y zonas verdes de sistema local, con la premisa de mantenimiento de la traza de las vías pecuarias, a la que se vincula el espacio libre de zona verde al este de las instalaciones universitarias actuales como mejor manera de potenciar el uso natural de la vía en el tramo antropizado con elementos de arbolado, paseos, y estancias peatonales en convivencia con circulación de vehículos no motorizados. Al final de la exposición, pide turno de palabra D. Angel Aulló Martínez, Vocal en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, al objeto de preguntar sobre la razón de que la actual Facultad de Medicina no quede clasificada como suelo urbano**



Acta 8/2024

consolidado. Contesta la Ponente que ello es porque no cumple las condiciones para ser considerado solar de acuerdo con el TRLOTAU.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.1 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 134.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, así como en virtud de lo dispuesto 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, **INFORMAR**, en fase de concertación interadministrativa previa, durante su redacción técnica, la Modificación Puntual Sector A-UNIV del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, tramitada por el Ayuntamiento de la localidad, con las siguientes consideraciones:

- Se especifica en la memoria, en relación con el ámbito SG A-UNIV-A1, que cuenta con todos los requerimientos establecidos para solar en el apartado 2.3 de la Disposición Preliminar del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística. No obstante, se hace constar que las vías a las que se refiere el apartado 1º de la citada Disposición Preliminar, han de ser las contempladas por la ordenación del plan o instrumento de planeamiento vigente correspondiente, apreciándose al respecto que, los viales proyectados al noroeste y suroeste del ámbito no pueden considerarse *“abiertos al público en condiciones adecuadas”*.

A tales efectos, la reclasificación del ámbito SG A-UNIV-A1 como urbano consolidado, conforme a lo establecido en la letra a) del apartado 1.A) del artículo 45. del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística, quedará condicionada a la modificación de la ordenación detallada del ámbito, en concreto, a la proyección de un vial al noreste del ámbito (coincidente con la vía existente) y a la supresión del viario público previsto al suroeste del ámbito, paralelo al ferrocarril.

En todo caso, los terrenos se considerarán parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, debiéndose subsanar las deficiencias mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística, simultánea a la del proyecto de edificación.

- Se recuerda que, en cumplimiento del artículo 19.2 de la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, modificada por la Ley 4/2023, de 24 de febrero, el suelo correspondiente al dominio público pecuario y, en su caso, sus zonas de protección, tendrán la consideración de Sistema General de Espacios Libres, incorporándose a la Infraestructura Verde del municipio.
- Respecto a las plazas de aparcamiento, conforme a lo establecido en el artículo 4 del Real Decreto-Ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables, en la vía





Acta 8/2024

pública deberá reservarse, como mínimo, una estación de recarga de vehículos por cada 40 plazas de aparcamiento.

Concluida la redacción técnica de la modificación, la Administración promotora la someterá simultáneamente a información pública e informes de los distintos Departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos. Entre otros, deberá recabarse el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en cumplimiento de los artículos 36.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística, y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento.

Con posterioridad, el Ayuntamiento Pleno u órgano competente de la Administración promotora de la modificación, resolverá sobre su aprobación inicial y las alegaciones presentadas en el trámite de información pública, notificando dicho acuerdo a los interesados en el procedimiento. Tras lo anterior, se remitirá la modificación puntual, debidamente diligenciada, incluyendo la documentación refundida que proceda del Plan General de Ordenación Urbana vigente, y acompañado de su expediente administrativo, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística interesando su aprobación definitiva.

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

6. Plan Especial de Reforma Interior para cambio de uso, cultural a terciario comercial, del inmueble situado en Cuesta del Alcázar 9 c/v travesía de Barrio Rey, en Toledo. Informe según el artículo 69.1.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 5/24 TO).

D^a. Verónica López Miranzos pasa a exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que en este expediente se informa por esta Comisión Regional el expediente del **Plan Especial de Reforma Interior para cambio de uso cultural a terciario comercial del inmueble situado en Cuesta del Alcázar 9 c/v travesía de Barrio Rey de Toledo**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69.1.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. De acuerdo con el PECHT, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 17 de febrero de 1997, siendo vigente el documento refundido de 20 de septiembre de 2018, y concretamente con el artículo 3.3, perteneciente al Capítulo 1º. Equipamientos, del Título III. Equipamientos y Servicios, para la implantación o modificación de usos y su distribución interna en edificios existentes destinados a equipamientos, se requerirá la redacción de un Plan Especial del conjunto de las instalaciones, que comprenderá los usos y actividades a desarrollar, las obras de reforma o ampliación que sean necesarias y las densidades de ocupación previstas, precisando también el mismo artículo que, el cambio de uso de los equipamientos a uso principal comercial y, en general, cualquier modificación que suponga la pérdida de la condición predominante de equipamiento,





sólo podrá instrumentarse mediante la aprobación del correspondiente Plan Especial o la modificación del presente. **Se trata, por tanto, de una modificación de la ordenación detallada, que requiere la redacción de un Plan Especial, de acuerdo con el PECHT vigente.** El edificio se compone de planta sótano, cuatro plantas sobre rasante y ático, que actualmente están compartimentadas para uso administrativo. De acuerdo con la información catastral, la parcela tiene una superficie de 233 m². De acuerdo con la documentación aportada, la superficie construida actual sobre rasante es de 881 m². **Se propone el cambio de uso de equipamiento cultural a terciario comercial, manteniendo la superficie construida. De acuerdo con el artículo 45.3.A.b) del TRLTAU, la propuesta de cambio a un uso de mayor rentabilidad implica un incremento del aprovechamiento con respecto al preexistente de 863,38 ua, que en superficie edificable son 625,63 m². El PECHT asigna a este edificio el uso de equipamiento cultural con ocupación total de la parcela, según los planos de zonificación y equipamiento. Dado que el edificio ya está construido y ocupa toda la parcela, no es posible materializar dichas cesiones en suelo urbanizado, y tampoco entregar a la administración la superficie edificada equivalente en valor dentro de un complejo inmobiliario urbanístico ubicado en el ámbito, ya que entonces no se podría materializar el aprovechamiento a partir del cual, precisamente, se ha calculado esta superficie de cesiones, dada la limitación de superficie construida que supone el propio edificio. Por ello, se propone la sustitución por la entrega de su equivalente económico, cantidad que deberá integrarse en el correspondiente patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de infraestructuras urbanas.**

El motivo por el que este expediente debe ser informado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo es, exclusivamente, por la propuesta de monetización de las cesiones obligatorias resultantes del incremento de aprovechamiento por el cambio de calificación planteado, de acuerdo con el artículo 69.1.3 del texto refundido de la LOTAU, constando en el expediente, informe favorable previo de los servicios técnicos municipales, firmado por la arquitecta municipal el 13 de marzo de 2024. El artículo 70.4 del TRLTAU establece que, a los suelos urbanos con destino dotacional público no incluidos en unidades de actuación, el planeamiento urbanístico les atribuirá, como aprovechamiento urbanístico, la media ponderada de las edificabilidades asignadas por el Plan a la Zona de Ordenación Urbanística en la que estén incluidos, referidas al uso predominante de la Zona. En este caso, el uso predominante en el Casco Histórico es el residencial, obteniendo una edificabilidad media de 3,03552 m²c/m²s. A dicha edificabilidad se le tiene que aplicar el valor de repercusión de suelo del uso correspondiente, calculado según el método residual estático, de acuerdo con el artículo 37.1 del TRLSRU, relativo a la valoración del suelo urbanizado no edificado. De acuerdo con el anexo aportado, y aplicando dicho método, se obtiene un valor de repercusión de suelo de 932,87 euros que, multiplicado por la edificabilidad media obtenida, da como resultado 2.831 €/m²s. Como la superficie correspondiente a la cesión de dotaciones es 93,84m², el valor económico de la misma asciende a 265.728,60 €.

Al final de la exposición, pide turno de palabra D. Angel Aulló Martínez, Vocal en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, al objeto de preguntar si se justifica que no es una modificación de la Ordenación Estructural, y si se está perdiendo suelo dotacional, y en tal caso si se ha justificado. Contesta la Ponente que, en relación con la primera cuestión, se plantea por el Ayuntamiento como modificación de la Ordenación Detallada instrumentada mediante tramitación de un Plan Especial, conforme contemplan las Ordenanzas del Plan Especial del Casco Histórico de la Ciudad, solicitando informe de la CROTU, exclusivamente, de acuerdo con el artículo 69.1.3 del texto refundido de la LOTAU.



Acta 8/2024

Con respecto a la segunda cuestión, especifica que se trata de un equipamiento privado, por lo que no se desafecta suelo de un destino público.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe jurídico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69.1.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, y en virtud de las competencias que tiene atribuida esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo según letra w) del artículo 9.1. del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el Plan Especial de Reforma Interior para cambio de uso cultural a terciario comercial, en inmueble situado en cuesta del Alcázar c/v a travesía de Barrio Rey de Toledo (edificio Alcázar), en lo relativo a la propuesta de monetización de las cesiones de suelo dotacional obligatorias resultantes del incremento de aprovechamiento por el cambio de calificación planteado, considerando la imposibilidad de materializar dichas cesiones en el propio ámbito, así como de materializar las mismas mediante la entrega a la administración de una superficie edificada equivalente dentro de un complejo inmobiliario urbanístico ubicado en el ámbito.

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

Se observa que el promotor de este Plan Especial de Reforma Interior no puede ser un particular, en cumplimiento del artículo 38.1.a) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y que sólo la Administración, de oficio, puede promoverlo».

7. Plan Parcial de Mejora para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable SUB SO-12 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo). Informe según los artículos 38.3 / 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 139.2 / 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 7/24 TO).

Prosigue su intervención D^a Verónica López Miranzos con la exposición del séptimo punto incluido en el orden del día indicando el objeto y los antecedentes del presente expediente, así como la tramitación y determinaciones recogidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que este expediente se informa por esta Comisión Regional al tratarse de una localidad de más de 20.000 habitantes.

Se informa el **Plan Parcial de Mejora (PPM) para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable SUB SO-12 del vigente Plan de Ordenación Municipal de Illescas** (POM aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo en sesión celebrada el 31 de julio de 2009), elegido por acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada en fecha de 29 de febrero de 2024, de forma previa a su remisión para dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha. Se informa la **documentación diligenciada por aprobación inicial en Pleno de fecha 27-06-2024**, que comprende el PPM de fecha febrero de 2024 y el PU de fecha diciembre de 2023. Se recibe





Acta 8/2024

también documento resumen, de fecha 26-1-2024, que incorpora Informe de la Consejería de Desarrollo Sostenible, por el que se requiere procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada. El sector SUB SO-12 se sitúa en el noreste del municipio de Illescas y presenta los siguientes límites:

- Al **Noroeste** linda con la **vía pecuaria Vereda del Torrejón**, clasificada como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, de separación con los sectores industriales SUB PE-08 y SUB CO-09.

- Al **Suroeste** linda con el **sector SUB-CO-08** y la **autovía A-42**. Y al **Sur** con el **Arroyo de Bobadilla**, de separación con el suelo urbano residencial de la urbanización Los Pradillos, parcialmente situada en Illescas.

- Al **Sureste** linda con el municipio contiguo de **Yeles**, parcialmente con **suelo rústico de reserva**.

- Al **Noreste** linda con **suelo rústico de especial protección paisajística** en el término municipal de Illescas, que **incluye ámbitos de Prevención o Protección Arqueológica y contiene hábitats**.

Está clasificado como **suelo urbanizable sin ordenación detallada** y constituye un área de reparto independiente (AR SUB SO 12). **Incluye sistemas generales de comunicaciones** (SG V-07.2 y V-07-1.2), **de infraestructuras** (SI 03 y 04), **zonas verdes** (ZV SUB 17) y **equipamiento genérico**.

La ordenación propuesta contiene **modificaciones de trazado de los sistemas generales de infraestructuras, viarios, espacios libres y zonas verdes y equipamiento**, en particular:

- **Zona de protección de 5 m de la vía pecuaria Vereda de Torrejón** (el POM establece 3 m), que define el límite noroeste del sector, aunque ubicada fuera del ámbito de actuación. Se pretende su integración como vía ciclable.
- Se determina la **superficie total del ámbito** (Sector + SG) = **1.426.124,24 m²** (en base a levantamiento topográfico según Documento Resumen Marzo 2024 pág. 17). Según ficha POM, la **superficie total del ámbito** (Sector + SG) = **1.445.758,29 m²**
- **Redefinición del vial interior en sentido Norte-Sur** (SG. V-07.2), en forma de bulevar, optimizando la anchura a 15 m, al soterrarse la línea eléctrica de 132 kV.
- **Nuevo viario de conexión interior en sentido este-oeste**, situado al norte del Arroyo de Bobadilla.
- **Ampliación de zonas verdes en torno a la Vereda de Torrejón y Arroyo de Bobadilla**, como hábitats naturales de flora y fauna de forma perimetral en el sector, creando un parque lineal periurbano con implementación de Sistemas Urbanos de Drenajes Sostenibles (SUDS), en forma de un conjunto de balsas laminadoras interconectadas de gestión de pluviales, previo vertido al Arroyo de Bobadilla.

De conformidad con el Art. 24 del RP, el Proyecto de Paisajismo de ZV puede adscribirse a la categoría e) **Pantalla verde**, adscrito al SL de zonas verdes. Se comprueba el cumplimiento de





Acta 8/2024

las condiciones geométricas y de servicio a las personas residentes y usuarias. Localizado en zona de valor natural, el Presupuesto incluye la dotación necesaria de mobiliario, ajardinamiento y arbolado.

- Ordenación pormenorizada del **uso global industrial** mediante ordenanza específica, adecuada a **usos pormenorizados productivos y de almacenaje logístico, manteniendo** el coeficiente de **aprovechamiento** 0,3 u.a./m² y el coeficiente de homogeneización de 0,63.

Con respecto al cumplimiento de las determinaciones de la ficha de ordenación del POM, incluyendo algunas variaciones debidas al levantamiento topográfico, **se comprueba que, en virtud de los artículos 31.1.a) del TrLOTAU y 22.3 del RP, la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, es superior al 15% de la superficie total ordenada**, descontando la correspondiente a SSGG adscritos. No obstante, **esta reserva se destina exclusivamente a zonas verdes (salvo 245,25 m² de uso de infraestructuras urbanas) debiéndose calificar dentro de ese 15%, como mínimo, 2/3 a zonas verdes y 1/3 a la implantación de otras dotaciones y equipamientos públicos**. El aprovechamiento lucrativo y las cesiones al Ayuntamiento, a materializar en parcelas libres de cargas de urbanización, se reflejan en base al POM. No obstante, **es preciso que, de acuerdo con lo establecido en el Art. 68 y Disposición transitoria segunda del TrLOTAU, el valor de cesión se ajuste al 10%**. Además, según lo establecido en el Art. 31 del TrLOTAU y 22.5 del RP, se comprueba el cumplimiento de los estándares de calidad urbana en suelo urbanizable, con respecto a la previsión de plazas de aparcamiento con carácter público.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes, **ACUERDA:**

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 38.3 y 39.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 120.5 y 139.2 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1 letras i) y j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, previamente a su remisión al Consejo Consultivo para su preceptivo dictamen, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA FAVORABLEMENTE**, la Alternativa Técnica presentada por la mercantil “Desarrollo Logístico Nuevo Patecma S.L.”, para el Plan Parcial de Mejora (PPM) presentado para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable SUB SO-12 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo).

No obstante, deberán tenerse en cuenta previamente a la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Illescas, las siguientes cuestiones:

1. **Como mínimo, en virtud de los artículos 31.1.e) del TrLOTAU y 22.3 del RP, deberá calificarse una superficie de 59.949,83 m²s como suelo dotacional destinado a la implantación de equipamientos públicos**. Esta superficie se podrá descontar de la reserva de suelo dotacional de zonas verdes y podrá integrar la superficie calificada como equipamiento local de infraestructuras urbanas (DEIS) de 245,25 m².
2. De acuerdo con lo establecido en el Art. 68 y Disposición transitoria segunda del TrLOTAU, **el valor de cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento deberá ser del 10%**, por





tratarse de un municipio con población con más de 10.000 habitantes y hasta 30.000 habitantes de derecho, no aceptándose el valor de 9,99% que figura en el POM.

3. **Se exigirá la ejecución de los sistemas generales exteriores que lo conectan con la autovía A-42 desde la N-401, es decir, continuación de la calle 5 (SG V-04.3.2) a través del sector colindante SUB CO-09**, en aplicación de los Art. 24.1.e) y 51.1.2.f) del TrLOTAU, por los que debe asegurarse la integridad de las redes de servicios, cuya reserva conviene prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación, de acuerdo con la contestación al respecto recibida de la promotora (compromiso de incorporación a la Memoria del PPM).

Se recuerda que la ejecución anticipada de sistemas generales no adscritos al ámbito de actuación está prevista en el Art. 126.1.d) del TrLOTAU. Se realizará como carga externa, conforme lo dispuesto en el Art. 39 del RAE (Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución.

4. **Deberá adjuntarse Anexo al PPM conforme las Bases de PAU, Proyecto de Ejecución de los puentes necesarios para definir los 2 viales que atraviesan el Arroyo de Bobadilla, al sur del sector.**
5. **En la vía pública, deberán efectuarse las instalaciones necesarias para dar suministro a las estaciones de recarga ubicadas en las plazas destinadas a vehículos eléctricos, en número de 1 por cada 40 plazas**, con un total mínimo de 43 uds., cumpliendo lo regulado en el artículo 4 del Real Decreto-Ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables.

Adicionalmente, se deberán incluir previsiones legales que garanticen el cumplimiento obligatorio de la instalación y gestión de dichas estaciones de recarga, en cualquiera de las formas previstas en la legislación patrimonial y contractual de las Administraciones públicas».

8. Calificación urbanística para la instalación de LMT 15 kV DC desde la SSEE Villafranca de los Caballeros (Toledo) hasta el CS 13CFVJ Herencia (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 8/23 CR).

Previamente a la exposición del presente Punto, se ausenta del mismo el Vocal D. Sergio García Navas, representante de la Federación de Municipios y Provincias, por tener interés personal en el asunto.

Toma la palabra nuevamente D^a. Verónica López Miranzos para exponer el siguiente punto incluido en el orden del día, haciendo un resumen del objeto y los antecedentes del presente expediente, así como la tramitación y determinaciones recogidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que este expediente se informa por la Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico perteneciente a dos municipios.

El objeto del informe es emitir propuesta de **calificación urbanística para el Proyecto de LMT 15 kV D/C desde la SSEE de Villafranca de los Caballeros (Toledo) hasta el CS 13CGVJ del término municipal de Herencia (Ciudad Real)**. El promotor es UFG DISTRIBUCIÓN ELECTRICIDAD, S.A. Delegación de





Castilla-La Mancha Sur. **El objeto del proyecto es mejorar la eficiencia en el transporte de energía eléctrica y las condiciones de suministro eléctrico en la nueva ampliación del polígono de Herencia UE 5.** Para ello se proyecta la **instalación en aéreo de una L.M.T. 15 kV**, de Doble Circuito, para realizar la conexión entre la subestación eléctrica de Villafranca de los Caballeros y el CT 13CGVJ de la localidad de Herencia, realizando **el último tramo en subterráneo por suelo urbanizado. La actuación consiste en la proyección de una línea aérea en doble circuito** con conductor LA-110 con apoyos metálicos y crucetas E-30 **desde el apoyo nº 1** en el cual se realiza la transición de subterráneo procedente de la Subestación eléctrica alimentadora de Villafranca de los Caballeros, a aéreo, **hasta el apoyo nº 47**, realizando de nuevo una transición de aéreo a subterráneo para entrar dentro del casco urbano de Herencia. **Asimismo, se proyectan dos tramos subterráneos se proyectan en doble circuito, el primero** con conductor RHZ1-20L(S) 12/20KV 3x(1X240) **desde la Subestación de Villafranca de los Caballeros (VFC) hasta el apoyo nº 1 proyectado y el segundo tramo** con conductor RHZ1-20L 12/20KV 3x(1X240) **desde el apoyo nº 47 proyectado hasta el Centro de Transformación 13CGVJ**, discurriendo este último tramo por viales del casco Urbano de Herencia. Además, habrá que instalar dos celdas telecontroladas por GPRS en el Centro de Transformación 13CGVJ. **Posteriormente** en Anexo del proyecto **se plantea la modificación del final de la línea eléctrica proyectada**, debido a la construcción de nueva variante desde la CM-3167 hasta la calle Yeseros del polígono de Herencia, la cual afecta a los apoyos 42 al 48 proyectados inicialmente. La modificación al Anexo del proyecto, debido al requerimiento realizado por la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 16.03.2023, **consiste en el soterramiento del apoyo nº 46 evitando tendido de líneas aéreas en terrenos de suelo urbano y alterando el apoyo nº 42 en la glorieta prevista en la CM-3167** quedando a distancia reglamentaria de 25,96 m desde la arista exterior de la calzada. La línea eléctrica **discurre por los términos municipales de Villafranca de los Caballeros, provincia de Toledo, en una longitud de 1.352 metros y Herencia, provincia de Ciudad Real, en una longitud de 4.300 metros.** El **presupuesto de ejecución material (PEM)** previsto para el proyecto de ejecución asciende a **545.612,99 euros.**

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes, **ACUERDA:**

«De conformidad con lo establecido en los artículos 62 y 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 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 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **OTORGAR** la calificación solicitada para la instalación de la LMT de 15 kV D/C desde SSEE Villafranca de los Caballeros (Toledo) hasta CS 13CGVJ de Herencia (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado:





Características de la actividad

Uso	Dotacional de equipamiento: infraestructura energética.
Emplazamiento	Las parcelas 135, 9005, 9006, 9016, 132, 133, 9001, 131, 130, 121, 119, 118, 117, 116, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104, 102, 101, 98 del polígono 15, las parcelas 16, 17 del polígono 17 del término municipal de Villafranca de los Caballeros. Las parcelas 1, 394, 123, 124, 125, 126, 127, 129, 114, 130, 404, 131, 132, 133, 134, 375, 139, 141, 97, 9011, 425, 399, 151, 381, 152, 9008, 156, 9012, 438, 441, 9005, 300, 177, 298, 301, 307, 9004, 187, 188, 192, 196, 197, 369, 446, 218, 217, 222, 9001 del polígono 4, las parcelas 9001, 178, 9002 del polígono 5, las parcelas 9006, 179, 206, 9005 del polígono 7, las parcelas 9020, 172 del polígono 8, la parcela 9000 del polígono 60 del término municipal de Herencia.
Clasificación del suelo	Suelo rústico No Urbanizable de especial Protección Ambiental (DP Hidráulico del río Amarguillo) y Cultural (ámbito de protección arqueológica A-13 Camino de los contrabandistas) y suelo rústico de reserva, en el término municipal de Villafranca de los Caballeros (TO). Suelo Rústico de Reserva, Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, Suelo Rústico No Urbanizable de Protección ambiental (DP Hidráulico del arroyo de Jumelo y vía pecuaria Cordel de Quintanar) y Suelo Urbano en Herencia (CR).
Sup. parcelas	Las reflejadas en el proyecto y Anexo "Relación de bienes y derechos afectados".
Sup. vinculada a calificación	La superficie de las parcelas afectadas ocupada por las instalaciones según proyecto aprobado y Anexo "Relación de bienes y derechos afectados". En Villafranca de los Caballeros (TO): 19.245,89 m ² En Herencia (CR): 72.338,02 m ²
Construcción	LMT de 15 kV D/C desde SSEE Villafranca de los Caballeros (Toledo) hasta CS 13CGVJ de Herencia (Ciudad Real).

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos de los Ayuntamientos de Villafranca de los Caballeros y Herencia, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente, así como el cumplimiento de las condiciones impuestas por Resolución de 19 de septiembre de 2022 de la Confederación Hidrográfica del Guadiana; Resolución de 18 de enero de 2023 de la Viceconsejería de Cultural y Deporte en su informe de 19 de diciembre de 2022 y Resolución de 28 de enero de 2023 de la Dirección General de Economía Circular de la Consejería de Desarrollo Sostenible, así como las establecidas por los distintos organismos en los informes o autorizaciones preceptivos que se emitan en relación con los cruzamientos y paralelismos de la línea eléctrica en cuestión.



Acta 8/2024

Asimismo, los Ayuntamientos de Villafranca de los Caballeros (Toledo) y Herencia (Ciudad Real) deberán 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 del RSR). Así mismo, que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística. Para ello se tendrán en cuenta las parcelas afectadas en los proyectos aprobados sometidas a información pública, y que han quedado reflejadas en el informe.
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, en concepto de canon urbanístico, un tres por ciento del coste real y efectivo de la construcción, construcción, instalación u obra a realizar, correspondiendo un dos por ciento a los municipios en cuyos términos municipales se desarrolla la actuación, que se repartirá entre estos en función de la superficie afectada en cada uno de ellos del modo siguiente:
- 4.

Superficie de ocupación (m2):	Porcentaje	
Villafranca de los Caballeros (TO)	19.245,89	21,01%
Herencia (CR)	72.338,02	78,99%
Total	91.583,91	100,00%

El restante uno por ciento corresponderá a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. (artículo 64.3.b del TRLOTAU).

5. 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).
6. 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 TRLOTAU, lo que será comprobado por los Ayuntamientos de Villafranca de los Caballeros (Toledo) y Herencia (Ciudad Real) con el otorgamiento de las licencias municipales, resoluciones que serán notificadas a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en las que deberán pronunciarse los respectivos Ayuntamientos expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».





9. Calificación urbanística para la implantación de Planta Solar Fotovoltaica “La Solana 1” y sus infraestructuras de evacuación asociadas, en terrenos pertenecientes a los términos municipales de Almodóvar del Campo y Puertollano (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 7/24 CR).

Previamente al inicio de la exposición de este Punto, vuelve a la reunión D. Sergio García Navas.

Continúa la Ponente con la exposición del siguiente punto del orden del día haciendo un resumen del expediente, de su objeto y tramitación, así como de la propuesta contenida en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección perteneciente a dos municipios.

La actuación para la que se solicita calificación urbanística es la instalación de una **planta solar fotovoltaica de 30 MWp y sus infraestructuras de evacuación**, en los términos municipales de **Almodóvar del Campo y Puertollano**. El Plan General de Ordenación Urbana de Puertollano fue aprobada definitivamente por Orden de 1 de septiembre de 1984. Las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Almodóvar del Campo, fueron aprobadas definitivamente por Acuerdo de 21 de octubre de 1992 de la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real. El proyecto Planta Solar Fotovoltaica “La Solana 1” y sus infraestructuras de evacuación, pretende evacuar 30 MW de potencia pico con una línea subterránea de media tensión hasta la subestación colectora “La Solana”, y ésta, a su vez, mediante una línea subterránea en 220 kV, a la subestación eléctrica “La Solana”, propiedad de REE. Ni las subestaciones ni la línea subterránea en 220 kV son objeto de este proyecto. La planta solar fotovoltaica consta de:

1. 44.790 módulos, de los cuales 42.930 módulos tienen una potencia de 670 Wp y 1.860 módulos de 665 Wp.
2. Estructuras soporte de los módulos con seguidor instaladas con el eje de giro en dirección norte-sur con movimientos de giro en dirección este-oeste.
3. Estaciones de potencia (inversor/transformador)
4. Circuitos soterrados 30 Kv que enlazan con el centro de seccionamiento.
5. Edificio destinado a centro de seccionamiento y control.

La planta solar fotovoltaica tendrá cuatro zonas de vallado diferentes. La evacuación de la energía desde el centro de seccionamiento interno en la planta fotovoltaica hasta la Subestación Colectora “La Solana” 220/30 kV, y esta a su vez mediante una línea subterránea en 220 kV conectando con la Subestación Eléctrica “La Solana” propiedad de REE (no ámbito del presente proyecto estas subestaciones y línea subterránea de 220 kV), que se realizará mediante un circuito en media tensión a 30 kV directamente enterrado. Este circuito eléctrico de MT 30 kV tendrá una longitud aproximada de 4,56 km y la zanja de distribución por donde circulará dicha línea de evacuación tendrá una profundidad de 1,70 metros y una anchura de 0,60 metros. En la mayor parte del recorrido de esta zanja se encontrará, además de la línea de evacuación de la planta solar fotovoltaica “La Solana 1”, otra línea correspondiente a la planta solar fotovoltaica de potencia similar denominada “La Solana 2”. El presupuesto de ejecución material previsto es de 15.049.369,27 euros.

Constan certificados de compatibilidad urbanística emitidos por el Secretario del Ayuntamiento de Almodóvar del Campo, y por el Concejal delegado de urbanismo del Ayuntamiento de Puertollano,





Acta 8/2024

aseverando que la instalación es compatible con la ordenación urbanística y el planeamiento vigente, salvo varias parcelas del t.m. de Almodóvar del Campo, que son incompatibles para la instalación, pero tan sólo se ven afectadas por la línea subterránea de evacuación, con la que no son incompatibles.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes, **ACUERDA**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 62 y 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 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 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **OTORGAR** calificación urbanística solicitada para instalación de la planta solar fotovoltaica “La Solana 1” de 30 MWp y sus infraestructuras de evacuación, en los términos municipales de Almodóvar del Campo y Puertollano (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado:

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Dotacional privado equipamiento energético: PSFV La Solana 1 y sus infraestructuras de evacuación.
<i>Emplazamiento</i>	PSFV: polígono 61, parcelas 65, 67, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 86, 87, 88, 89, 100, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, 120, 121, 128, 132, 133, 134, 137, 138, 144, 145, 146, 147, 150, 151, 154, 504, 514, 550 y 572 del término municipal de Almodóvar del Campo. Líneas subterráneas entre islas: polígono 61, parcelas 67, 68, 69, 71, 72, 9036, 82, 115, 9028, 84, 85, 86, 146, 572 y 9037 del término municipal de Almodóvar del Campo. Línea subterránea de evacuación: polígono 60, parcelas 9002 y 9003, polígono 61, parcelas 99, 100, 9039, 9030, polígono 62, parcelas 9030, 10, 9035, 137, 136, 9036, 57, 9028 y 9029 y polígono 63, parcelas 9008, 341, 372, 9011, 467, 463, 464, 470, 471, 474, 536, 540, 537, 538 y 559 del término municipal de Almodóvar del Campo y parcela 593 del polígono 1 del término municipal de Puertollano.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo rústico de reserva y de especial protección en los términos municipales de Almodóvar del Campo y Puertollano (Ciudad Real).
<i>Sup. parcelas</i>	Las reflejadas en el proyecto y en la memoria urbanística.
<i>Sup. vinculada a calificación</i>	La superficie de las parcelas afectadas ocupada por las instalaciones según proyecto y memoria urbanística.





Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos de los Ayuntamientos de Almodóvar del Campo y Puertollano (Ciudad Real), de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente, así como el cumplimiento de las condiciones impuestas en Resolución de 27 de octubre de 2021 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real por la que se formula la declaración de impacto ambiental de este proyecto, así como las establecidas por los distintos organismos en los informes o autorizaciones preceptivos que se emitan en relación con la instalación en cuestión.

Asimismo, los Ayuntamientos Almodóvar del Campo y Puertollano (Ciudad Real) deberán 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 del RSR). Así mismo, que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística. Para ello se tendrán en cuenta las parcelas afectadas en los proyectos aprobados sometidas a información pública, y que han quedado reflejadas en el informe.
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, en concepto de canon urbanístico, un 3% del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, correspondiendo un 2% a los municipios en cuyos términos municipales se desarrolla la actuación, que se repartirá entre estos en función de la superficie afectada en cada uno de ellos, y el restante 1% a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. (artículo 64.3.d del TRLOTAU).
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 TRLOTAU, lo que será comprobado por los Ayuntamientos de Almodóvar del Campo y Puertollano (Ciudad Real) con el otorgamiento de las licencias municipales, resoluciones que serán notificadas a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en las que deberán pronunciarse los respectivos Ayuntamientos expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».





10. Calificación urbanística para la implantación de Planta Solar Fotovoltaica “La Solana 2” y sus infraestructuras de evacuación asociadas, en terrenos pertenecientes a los términos municipales de Almodóvar del Campo y Puertollano (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 8/24 CR).

Toma nuevamente la palabra la Ponente para exponer el décimo asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que este expediente se informa por esta Comisión Regional al ubicarse en suelo perteneciente a dos municipios.

El objeto del presente informe es emitir propuesta de calificación urbanística para el Proyecto de “Planta solar fotovoltaica de 30 mwp / 25 mwn “La Solana 2”, Parajes los Rubiales y Valdedurillo, e infraestructuras asociadas de evacuación, en terrenos pertenecientes a los términos municipales de Puertollano y Almodóvar del Campo. El proyecto Planta Solar Fotovoltaica “La Solana 2” y sus infraestructuras de evacuación, pretende evacuar 30 MW de potencia pico con una línea subterránea de media tensión hasta la subestación colectora “La Solana”, y ésta, a su vez, mediante una línea subterránea en 220 kV, a la subestación eléctrica “La Solana”, propiedad de REE. Ni las subestaciones ni la línea subterránea en 220 kV son objeto de este proyecto. La planta solar fotovoltaica estará compuesta por:

1. 45.480 módulos fotovoltaicos, de los cuales 42.120 módulos tienen una potencia de 660 Wp y 3.360 módulos de 655 Wp.
2. Estructuras soporte de los módulos con seguidor instaladas con el eje de giro en dirección norte-sur con movimiento de giro en dirección este-oeste.
3. 8 estaciones de potencia se componen de un conjunto inversor/transformador.
4. La instalación de media tensión la componen cada uno de los conjuntos inversor/transformador y 3 circuitos de alimentación en media tensión soterrada en 30 kV, que enlaza los conjuntos con el centro de seccionamiento.
5. Edificio destinado a centro de seccionamiento y control.

La evacuación de la energía desde el centro de seccionamiento interno en la planta fotovoltaica hasta la Subestación Colectora “La Solana” 220/30 kV, y esta a su vez mediante una línea subterránea en 220 kV conectando con la Subestación Eléctrica “La Solana” propiedad de REE (no ámbito del presente proyecto estas subestaciones y línea subterránea de 220 kV), que se realizará mediante un circuito en media tensión a 30 kV directamente enterrado. Este circuito eléctrico de MT 30 kV tendrá una longitud aproximada de 5,49 km y la zanja de distribución por donde circulará dicha línea de evacuación tendrá una profundidad de 1,70 metros y una anchura de 0,60 metros. En la mayor parte del recorrido de esta zanja se encontrará, además de la línea de evacuación de la planta solar fotovoltaica “La Solana 2”, otra línea correspondiente a la planta solar fotovoltaica de potencia similar denominada “La Solana 1”. El presupuesto de ejecución material previsto es de 12.710.596,53 euros. Constan certificados de compatibilidad urbanística emitidos por el Ayuntamiento de Almodóvar del Campo, y por el Concejal delegado de urbanismo del Ayuntamiento de Puertollano, aseverando que la instalación es compatible con la ordenación urbanística y el planeamiento vigente.

La Ponente expone que procederá a comprobar si se ha solicitado informe al Ministerio competente en materia de Transportes.



Acta 8/2024

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes, **ACUERDA**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 42.1., de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **OTORGAR** la calificación urbanística solicitada para la producción de energía eléctrica por generación fotovoltaica, su transformación y evacuación final a la red de transporte de 30 MW, mediante la instalación de la Planta Solar Fotovoltaica “La Solana 2”, con línea subterránea de media tensión hasta Subestación Colectora “La Solana”, y esta a su vez mediante línea subterránea en 220 KV conectando con la Subestación Eléctrica “La Solana” (no ámbito del presente proyecto estas subestaciones y línea subterránea de 220 kV), en los términos municipales de Almodóvar del Campo y Puertollano (Ciudad Real) de acuerdo con las características del proyecto presentado.

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Dotacional privado equipamiento energético. “Planta Solar Fotovoltaica La Solana 2”.
<i>Emplazamiento</i>	Planta Solar Fotovoltaica: polígono 61, parcelas 169, 170, 171, 172, 173, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 191, 192, 193, 194, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 208, 231, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 271, 412, 413, 505, 506, 507, 518, 529, 531, 585 y 586 del término municipal de Almodóvar del Campo. Líneas subterráneas media tensión entre islas: polígono 61, parcelas 200, 239, 246, 413, 548 y 9028 del término municipal de Almodóvar del Campo. Líneas subterráneas baja tensión entre islas: polígono 61, parcelas 200, 239, 245, 271 y 9028 del término municipal de Almodóvar del Campo. Línea subterránea de evacuación: Polígono 60, parcelas 9002 y 9003; Polígono 61, parcelas 99, 100, 103, 104, 105, 106, 145, 146, 208, 210, 9028, 9030 y 9039; Polígono 62, parcelas 10, 57, 136, 137, 9028, 9029, 9030, 9035 y 9036; Polígono 63, parcelas; 341, 372, 463, 464, 467, 470, 471, 474, 536, 537, 538, 540, 559, 9008 y 9011 del término municipal de Almodóvar del Campo, y parcela 593 del polígono 1 del término municipal de Puertollano.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo rustico de reserva y rustico no urbanizable de especial protección en los términos municipales de Almodóvar del campo y Puertollano.
<i>Sup. parcelas</i>	Las reflejadas en el Proyecto y la Memoria Urbanística.
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	548.754 m2. La superficie ocupada por las instalaciones de las parcelas afectadas como se refleja el Proyecto y la Memoria Urbanística.

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos de los Ayuntamientos de Almodóvar del campo y Puertollano, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente, así como el cumplimiento de las estipulaciones establecidas en la Resolución de 04.09.2023, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto modificado: "Planta Solar Fotovoltaica LA SOLANA 2 de 30 MWp (TT.MM. de Almodóvar del Campo y Puertollano, Ciudad Real (expediente PRO-CR-23-1629)", y de las condiciones impuestas en la Resolución de 10.11.2023, de la Dirección General de Transición Energética, sobre Autorización Administrativa de Construcción de la instalación solar fotovoltaica denominada "La Solana 2", infraestructuras auxiliares y de evacuación (Ref.: 2703/01117).

Asimismo, los Ayuntamientos de Almodóvar del Campo y Puertollano deberán 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 del RSR). Así mismo, que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística. Para ello se tendrán en cuenta las parcelas afectadas en los proyectos aprobados sometidas a información pública, y que han quedado reflejadas en el informe.
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, en concepto de canon urbanístico, un 3% del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, correspondiendo un 2% a los municipios en cuyos términos municipales se desarrolla la actuación, que se repartirá entre estos en función de la superficie afectada en cada uno de ellos, y el restante 1% a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. (artículo 64.3.d del TRLOTAU).
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 TRLOTAU, lo que será comprobado por los Ayuntamientos de Almodóvar del Campo y Puertollano con el otorgamiento de las licencias municipales, resoluciones que serán notificadas a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en las que deberán pronunciarse los respectivos Ayuntamientos expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».



11. Calificación para la construcción de una escalera de servicio a depósito de agua, en la parcela 49 del polígono 141, en Cinco Casas, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 35/24 CR).

Prosigue su intervención D^a. Verónica López Miranzos para exponer el siguiente punto incluido en el orden del día, haciendo un resumen del objeto de la actuación conforme al informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección y ser Alcázar de San Juan (Ciudad Real) un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

La actuación para la que se solicita calificación urbanística es la **construcción de una escalera auxiliar prefabricada de servicio a depósito de agua**, que facilite el mantenimiento y supervisión necesarias, ya que actualmente presenta un acceso primitivo interior desgastado y de uso difícil. Está situado en el **Polígono 141 parcela 49** de la **Entidad Local Menor de Cinco Casas**, en el término municipal de **Alcázar de San Juan (Ciudad Real)**. El suelo está clasificado **rustico no urbanizable de especial protección** Zona de ordenación 9.9 Regadíos Iryda, por el PGOU vigente (PGOU aprobado definitivamente mediante acuerdo de comprobación de la Delegación Provincial de Política Territorial de fecha 27 de mayo de 1992, según acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 12 de marzo de 1992). La nueva escalera de servicio se colocará **adyacente al depósito, ocupando una superficie de 8,2 m2**. Existe un cerramiento con vallado de seguridad que encierra una superficie de 259,70 m2, siendo la **superficie total de la parcela de 160.037 m2**. El **presupuesto de ejecución material** asciende a **17.674,55 €**, según Proyecto Básico y de Ejecución visado.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes, **ACUERDA:**

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 42.1.a) del 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 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **OTORGAR** la calificación urbanística para la construcción de una escalera de servicio en base al "Proyecto Básico y de Ejecución de escalera de servicio a depósito de agua" en polígono 141, parcela 49, con referencia catastral nº 13005A141000490000SO, en la Entidad Local Menor de Cinco Casas del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:



Características de la actividad

<i>Uso:</i>	Dotacional infraestructuras y servicios públicos.
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 141, parcela 49 (referencia catastral nº 13005A141000490000SO)
<i>Superficie parcela:</i>	160.037 m ² (= 16,0037 Ha)
<i>Superficie mínima vinculada:</i>	Según proyecto: 8,2 m ²
<i>Ocupación:</i>	Sup. const. nueva: 8,2 m ² Ocupación: 8,2 / 160.037 = 0,01% (sobre parcela total)
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección Zona de ordenación 9.9 Regadíos Iryda.
<i>Altura máxima:</i>	15,70 m (por necesidades funcionales)
<i>Retranqueos:</i>	Distancia a linderos: >> 10 m Distancia a eje de caminos: >> 25 m

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por la Unidad de Gestión Urbanismo de la Entidad Local Menor de Cinco Casas (Alcázar de San Juan), así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente y/o solicitados.

Se recuerda que, en virtud del Art. 16.1.h) del Reglamento de Suelo Rústico, todas las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados con empleo de formas y materiales que menos impacto produzcan, así como de los colores tradicionales de la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

Asimismo, el Ayuntamiento de la Entidad Local Menor de Cinco Casas (Alcázar de San Juan) deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 17 del Reglamento de Suelo Rústico). Así mismo, que la finca registrada afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas en el municipio, si procede (artículo 63.1.2º.d) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 17 del Reglamento de Suelo Rústico).





3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 40 del Reglamento de Suelo Rústico).
4. Incorporar en el expediente el certificado de conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio, de conformidad con lo establecido en el Art. 43.7 del Reglamento de Suelo Rústico
5. Recabar informe en materia de patrimonio cultural de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Ciudad Real, así como informe en materia de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real.
6. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 40.1 del Reglamento de Suelo Rústico).

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 la Entidad Local Menor de Cinco Casas (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».

12. Autorización provisional para la instalación de una torre de medición de viento en la parcela 12 del polígono 143, en el término municipal de Villarrobledo (Albacete). Informe según los artículos 172 del texto refundido de la LOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Exp. AP 5/24 AB).

Prosigue su intervención D^a. Verónica López Miranzos para exponer el siguiente punto incluido en el orden del día, haciendo un resumen del objeto de la actuación conforme al informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo.

El objeto es informar la autorización provisional para la instalación de una torre de medición de viento en la parcela 12 del polígono 143, en el término municipal de Villarrobledo (Albacete), en suelo clasificado como no urbanizable según el Plan General vigente en ese municipio (PGOU aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 25 de febrero de 1993). La actuación consiste en la instalación de una torre destinada a estación de medición eólica de 99 metros de altura con el objeto de la obtención de una campaña suficientemente extensa y representativa de mediciones de diferentes variables meteorológicas que permitan caracterizar el recurso eólico del emplazamiento y la viabilidad de la instalación a futuro de un parque híbrido (solar fotovoltaico y eólico). Se prevé el montaje de una torre de celosía arriostrada de sección triangular de 450 mm de lado, formada por 33 secciones de acero reforzado de 3m cada una. Para la instalación de la torre se realizarán excavaciones 1x1x1,5 m donde se insertarán una chapas metálicas. La torre se atiranta al suelo mediante 33 cables o tirantes de acero galvanizado de 8 mm de diámetro unidos a pletinas, dispuestos en tres direcciones formando entre sí un ángulo de 120º,



Acta 8/2024

anclados a una distancia de la torre de 24, 45 y 60 m respecto de la base de la torre. Las mediciones se realizarán mediante equipos específicos: 7 anemómetros, 3 veletas y un sensor de temperatura, humedad relativa y presión atmosférica. Además se instalarán en la parte inferior, equipos con alimentación de electricidad autónoma para la captación y transmisión de datos. La torre viene pintada en secciones de color rojo y blanco. Para la señalización de obstáculos aéreos, se instalarán dos balizas nocturnas de baja intensidad de luz roja fija. El presupuesto de ejecución material ascienda a 57.465,00 euros. Los artículos 172 del TRLOTAU y el 18 del RDU recogen las condiciones para la autorización de usos y actividades de carácter provisional:

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

- Dada la estructura de torre, la instalación se considera fácilmente desmontable.
- Dedicar un anexo específico al desmantelamiento de la torre (Anexo I), que incluye la metodología del Plan de Desmantelamiento, la recuperación del suelo y el presupuesto estimado para dichas labores.

Por su parte, el informe técnico municipal especifica que, de acuerdo con la solicitud, la licencia se otorgará por un plazo de **TRES años**.

- **El uso, obra o actividad a autorizar no puede estar prohibido por el planeamiento territorial o urbanístico, ni dificultar la ejecución de éste:** La parcela está clasificada como suelo no urbanizable, esto es, “al margen de los procesos de urbanización”, según lo define el propio plan, por lo que, en principio, la implantación de una torre de medición en esta parcela no dificulta la ejecución del planeamiento y, conforme el artículo 8.5.1. de las Normas Urbanística del PGOU, son usos permitidos en suelo no urbanizable, entre otros, los “usos infraestructurales”.
- **Que no se trate de usos residenciales.**

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes, **ACUERDA:**

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 172.1 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, y 18.1 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, en virtud de la competencia atribuida por la letra x) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Autorización Provisional para la instalación de una torre de medición de viento en la parcela 12 del polígono 143, en el término municipal Villarrobledo (Albacete), haciendo constar que **el plazo de vigencia de la autorización será de tres años desde la concesión de la licencia urbanística** y sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes que corresponda recabar al Ayuntamiento con carácter previo al otorgamiento de dicha licencia.

Se recuerda al Ayuntamiento de Villarrobledo que:





- La licencia podrá ser revocada cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.
- La eficacia de la licencia correspondiente, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.
- En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.
- En todo caso, el Ayuntamiento, previamente al otorgamiento de la correspondiente licencia, deberá comprobar la justificación del cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.
- La totalidad de medidas preventivas, correctoras y compensatorias para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales, contempladas en el informe emitido por el Servicio de Medio Ambiente con fecha 23.05.2024, se consideran vinculantes y deberán incorporarse en la correspondiente autorización emitida por el Ayuntamiento, entre ellas se hace hincapié en la disposición de salvapájaros o señalizadores visuales, de manera regular y suficientes en todos los tirantes acerados, como medida para evitar la colisión de avifauna.
- Finalmente, se constata que actualmente existen otras mejores técnicas disponibles para la captación de datos meteorológicos y medición del recurso eólico basadas en tecnología LIDAR, las cuales han sido validados por entidades reconocidas internacionalmente y clasificados por la IEC (Comisión Electrotécnica Internacional), como WindCube® o similar, que sin duda minimizan el impacto sobre la avifauna, la vegetación natural y el paisaje del entorno afectado, siendo recomendable que el promotor opte por estas alternativas menos impactantes desde el punto de vista ambiental. Se trata de un dispositivo de apenas 1 m3 instalado sobre suelo, capaz de realizar una medición precisa en toda el área del rotor del aerogenerador, de instalación sencilla y probada eficacia en instalaciones aeroportuarias comerciales.».

13. Autorización provisional para la instalación de una vivienda prefabricada en las parcelas 5277 y 5278 del polígono 515, en el núcleo pedáneo de Cólliga (Cuenca). Informe según los artículos 172 del texto refundido de la LOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Exp. AP 12/24 CU).

Continúa la Ponente con la exposición del siguiente punto del orden del día haciendo un resumen del expediente, de su objeto y tramitación, así como de la propuesta contenida en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo.)

Se pretende Autorización provisional para la instalación de una vivienda prefabricada en el Polígono 515, parcelas 5277 y 5278 5278 (con referencias catastrales 16900B515052770000FR y 16900B515052780000FD), situadas en el núcleo pedáneo de Cólliga, en el municipio de Cuenca. Se





pretende la legalización de “colocación de la construcción”, descrita como “vivienda prefabricada modular de madera sobre forjado sanitario de obra”. Se trata de una estructura de entramado ligero de madera aserrada, forjados de tablero OSB (tablero de virutas orientadas) y revestimiento de madera machihembrada de 70 mm. Tiene acceso desde la fachada principal por una escalera exterior para salvar el desnivel del forjado sanitario. En planta baja contempla un programa de salón-comedor-cocina, dos dormitorios y un baño. En planta superior se hallan un dormitorio y un baño, computables como superficie útil, por ser de altura superior a 1,50 m. El Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas de 20 de diciembre de 1995, clasifica las parcelas descritas como suelo no urbanizable común.

El Art. 5.1.3.2 del Capítulo 5 (Normas particulares para el suelo no urbanizable) describe como usos prohibidos en especial cualquier uso que tenga carácter urbanístico. Se admite la vivienda unifamiliar siempre y cuando no constituya un núcleo de población. Esta condición no puede cumplirse, conforme el Art. 10 del RSR, que lo define cuando se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 150 metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas. Se expone que respecto de la actuación sobre la que se pretende autorización se dictó Sentencia nº20/24 por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº1 de Cuenca, confirmando la procedencia de la demolición de las obras e imposición de sanción, firme según Diligencia de Ordenación de 11 de abril de 2024. La Sentencia dispone que la parte demandante puede solicitar, antes de la ejecución de las resoluciones, la licencia provisional prevista en el Art. 172 del TRLOTAU y Art. 18 del RDU. Durante la tramitación, se han obtenido los informes preceptivos, emitiéndose Informe desfavorable por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Los artículos 172 del TRLOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística recogen las condiciones para la autorización de usos y actividades de carácter provisional:

1. Las obras deberán ser desmontables o sin causar perjuicios al entorno ni al medio en que se ubiquen. La parcela no cuenta con servicios urbanos municipales. Según proyecto, existe un pozo de captación de agua (sin acreditar permiso). precisa dotarse de fosa séptica y grupo electrógeno. El acta de inspección constata la ejecución de zanjas para canalizaciones eléctricas y movimientos de tierras. Además, hay varios montones de leña, previsiblemente de la vegetación de parcela antes del movimiento de tierras.
2. Que los usos, obra o actividad a autorizar no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.
3. Que no se trate de usos residenciales.

Por lo tanto, el uso provisional residencial que se solicita no está permitido y la instalación de la vivienda prefabricada sobre parcelas no es legalizable.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.





Acta 8/2024

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes, **ACUERDA**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 172.1 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, y 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, en virtud de la competencia atribuida por la letra x) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR DESFAVORABLEMENTE** la autorización provisional para la instalación de vivienda prefabricada en el polígono 515, parcelas 5277 y 5278, situadas en el municipio de Cuenca, dado se trata de uso residencial.

Asimismo, el Ayuntamiento de Cuenca, en cumplimiento del informe técnico de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 28 de agosto de 2024, deberá proceder a:

- Comunicar a la persona solicitante la denegación de su solicitud, instando a la demolición de la construcción, previa presentación de proyecto de demolición suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial profesional correspondiente, en el plazo indicado.
- Se notificará, si procede, a las empresas suministradoras de los servicios públicos de agua, electricidad, gas, telefonía, telecomunicaciones y otros, a fin de que estas, en el plazo de cinco días desde la recepción de la notificación, procedan a la suspensión de los servicios respectivos, conforme regula el artículo 81.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística».

14. Modificación de la Instrucción n.º 6 de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, relativa a la exigencia de calificación urbanística en suelo rústico para las instalaciones de comunicaciones electrónicas tras las innovaciones en la legislación estatal. Informe según los artículos 15.2 del texto refundido de la LOTAU y 149 del Reglamento de Planeamiento.

En cuanto al siguiente punto del orden del día, la Ponente expone que en la **Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo** celebrada el **31 de julio de 2024** se acordó dar traslado y audiencia a las Administraciones afectadas sobre la propuesta de **Modificación de la Instrucción nº6 de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento**, relativa a la exigencia de calificación urbanística en suelo rústico para las instalaciones de comunicaciones electrónicas tras las innovaciones en la legislación estatal, **para la presentación de observaciones, sugerencias o consideraciones a la misma**, con el objeto de la preparación definitiva del texto y de la emisión, en su caso, de informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previamente a su aprobación definitiva. El **20 de agosto de 2024** se dio traslado de la propuesta de la Modificación de la Instrucción a la **Dirección General de Infraestructuras de las Telecomunicaciones y Ciberseguridad**, así como a los **Servicios competentes en materia de**





Acta 8/2024

urbanismo de las Delegaciones Provinciales de esta Consejería de Fomento, para la presentación de observaciones, sugerencias o consideraciones a la misma, otorgando un plazo de 20 días hábiles para ello. Dicho plazo terminó el 17 de septiembre de 2024, habiéndose recibido observaciones únicamente por parte de la Dirección General de Infraestructuras de las Telecomunicaciones y Ciberseguridad. Dichas observaciones incluyen algunas precisiones sobre el texto inicial, proponiéndose por la DGITC las siguientes adiciones (destacadas en negrita como adiciones al texto): Punto 3, conclusión, pf. 1º: “3.- **CONCLUSIÓN**. *Expuesto todo lo anterior, en tanto no se **aprueben** por la Administración pública competente **planes** de despliegue o instalación con el contenido y condiciones técnicas exigidas mediante real decreto acordado en Consejo de Ministros, se concluye que únicamente será exigible la calificación urbanística otorgada por las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo para nuevas instalaciones de la red pública de comunicaciones electrónicas o reforma de las existentes que afecten **al cambio de ubicación de los elementos de soporte**, a elementos de la obra civil o mástiles o supongan un riesgo estructural para la infraestructura sobre la que se asienta la red, siempre que se ubiquen en suelo rústico no urbanizable de especial protección y que, además, tratándose de dominio privado, concorra alguna de las siguientes circunstancias:”;*

y Punto 3, Conclusión, pf. 3º “Una vez que **entre en vigor el real decreto que establezca el contenido y condiciones técnicas del plan de despliegue o instalación de red pública de comunicaciones electrónicas, y la Administración pública competente haya aprobado el plan de despliegue presentado por el operador, en su caso, no será exigible la calificación urbanística otorgada por las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo para ninguna actuación relativa a instalaciones de la red pública de comunicaciones electrónicas en dominio privado que se halle contemplada en dicho plan.**”

Se considera que **las observaciones realizadas por la D.G. de Infraestructura de Telecomunicaciones y Ciberseguridad mejoran la precisión de la redacción original de la modificación de la Instrucción en cuestión**, por lo que **se estiman en su totalidad**. Se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que **informe FAVORABLEMENTE la propuesta de Modificación de la Instrucción n.º 6 de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento**, relativa a la exigencia de calificación urbanística en suelo rústico para las instalaciones de comunicaciones electrónicas tras las innovaciones en la legislación estatal, previamente a su aprobación definitiva.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes, **ACUERDA:**

« **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el contenido de Modificación de la Instrucción n.º 6 de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, según redacción transcrita en el documento que se incorpora como Anexo al presente Acuerdo, todo ello en uso de la competencia prevista en el artículo 7.1.h) 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, por el que le corresponde a la persona titular de la Dirección General competente en





Acta 8/2024

materia de urbanismo la información y asesoramiento a cualesquiera órganos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de cuantas dudas se susciten acerca de la interpretación de la legislación urbanística aplicable, así como promover soluciones de concierto y de conciliación de posturas entre las diferentes Administraciones Públicas.

Asimismo, se acuerda la publicación de la citada Instrucción y su difusión por medios telemáticos»



ANEXO

INSTRUCCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANISMO

Fecha: En fecha de firma electrónica	MODIFICACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN Nº 6.- EXIGENCIA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO PARA LAS INSTALACIONES DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS TRAS LAS INNOVACIONES EN LA LEGISLACIÓN ESTATAL.
---	--

OBJETO

Modificación de la Instrucción Nº 6 (D.O.C.M. Núm. 52 de 14 de marzo de 2018, con corrección de errores publicada en el D.O.C.M. Núm. 59 de 23 de marzo de 2018), que tiene por objeto aclarar los casos en que es exigible la calificación urbanística otorgada por las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con carácter previo a la licencia municipal, tras los cambios introducidos en la legislación estatal por la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y con la finalidad de facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

RESUMEN

No será exigible la calificación urbanística otorgada por las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo para la instalación de redes de comunicaciones electrónicas salvo que, tratándose de

Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 36C6D8D244C6CA564433B2



dominio privado, se ubiquen en suelo rústico no urbanizable de especial protección y que, además, concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Tener impacto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural declarada por las autoridades competentes.
- b) Que se trate de instalaciones de nueva construcción que tengan impacto en espacios naturales protegidos.
- c) Que, en el supuesto de estaciones o instalaciones fijas de radiocomunicaciones, ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación.

Tampoco será exigible cuando deban realizarse en dominio público clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección y la Administración pública competente establezca que la tramitación se realice mediante declaración responsable o comunicación previa.

INFORME

1.- REGULACIÓN EN LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA INSTALACIÓN DE REDES DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS PROMOVIDAS POR PARTICULARES.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 54.1.3º, 60 y 61 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 correspondencia con el artículo 37, apartados 1 y 2 del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio, es preceptiva la calificación urbanística para la implantación de las redes de comunicaciones electrónicas.

No obstante, los artículos 65.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 37.3 del Reglamento de Suelo Rústico especifican que, en la aprobación de los proyectos de obras y servicios de titularidad pública estatal, autonómica o local, se entenderá implícita la concesión de la calificación urbanística del suelo a que afecten. Asimismo, establece el citado artículo 65.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística que, en los casos y con los requisitos que reglamentariamente se determinen, podrá entenderse implícita dicha calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares, y que se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración Autonómica o Estatal.

En desarrollo de dicho artículo, el apartado 4 del artículo 37 del Reglamento de Suelo Rústico, establece que también se entenderá implícita la calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares en los siguientes casos y con los siguientes requisitos:

- a) "Que se trate de proyectos u obras relativas a la implantación de instalaciones de transporte y distribución de energía o de instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 KHz y 300 GHz.
- b) Que vayan a implantarse en suelo rústico de reserva.
- c) Que los proyectos u obras respeten el resto de requisitos previstos en este Reglamento, en particular, los requisitos sustantivos previstos en el artículo 29. La comprobación del





cumplimiento de estos requisitos corresponderá a los Ayuntamientos en el momento de emitir la correspondiente licencia.

- d) Que los proyectos de obras y servicios se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración autonómica o estatal y publicados en el Boletín oficial correspondiente”.

En relación con la exigencia prevista en el apartado d) anterior, relativa a la inclusión en un plan aprobado por la Administración autonómica o estatal y publicado en el Boletín oficial correspondiente, debe entenderse ésta cumplida con la normal aplicación de la legislación autonómica en materia de telecomunicaciones, dado que, de acuerdo con lo previsto en los artículos 9 y 12 de la Ley 8/2001, de 28 de junio, para la Ordenación de las Instalaciones de Radiocomunicación en Castilla-La Mancha, los operadores de radiocomunicación están obligados a presentar un Plan Territorial de Despliegue de Red que contemple las estaciones fijas ya existentes y las previsiones de implantación y desarrollo del conjunto de toda su red, correspondiendo a la Comisión de Redes de Radiocomunicación aprobar las previsiones de nuevas instalaciones incluidas en dichos planes que se ubiquen en suelo rústico, siendo también condición indispensable la aprobación de dicho plan, que debe ser publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, para que los Municipios puedan otorgar las licencias pertinentes.

Se considera además que satisfacen este requisito todas las actuaciones de despliegues de redes que se encuentren incluidas en los planes nacionales o autonómicos para la extensión de cobertura de redes de nueva generación, ya que estos planes se implementan mediante la publicación de convocatorias de ayudas a operadores publicadas, bien en el Boletín Oficial del Estado o bien en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, y cuyas concesiones son así mismo publicadas.

Por tanto, de cumplirse los requisitos sustantivos previstos en el artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico, la única circunstancia que impediría entender implícita la calificación urbanística en la aprobación de los correspondientes proyectos es que las actuaciones previstas no se implantasen en suelo rústico de reserva, sino en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

2.- INNOVACIONES EN LA LEGISLACIÓN ESTATAL PARA FACILITAR EL DESPLIEGUE DE REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS.

En la línea de medidas legislativas ya adoptadas anteriormente en relación con la colaboración entre Administraciones públicas en la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, contempla en su artículo 49, apartado 9, que:

- a) “Para la instalación o explotación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas y recursos asociados en dominio privado no podrá exigirse por parte de las Administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, de carácter medioambiental ni otras de clase similar o análogas, excepto en edificaciones del patrimonio histórico artístico con la categoría de bien de interés cultural declarada por las autoridades competentes o cuando ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos”.
- b) “Para la instalación o explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas fijas o de estaciones o infraestructuras radioeléctricas y sus recursos asociados en dominio privado





distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse por parte de las Administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado voluntariamente a la Administración Pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración”.

Este plan de despliegue o instalación a presentar por el operador se sujetará al contenido y deberá respetar las condiciones técnicas exigidas mediante real decreto acordado en Consejo de Ministros, por lo que no puede considerarse que los Planes Territoriales de Despliegue de Red, aprobados de acuerdo con lo previsto en los artículos 9 a 12 de la Ley 8/2001, de 28 de junio, para la Ordenación de las Instalaciones de Radiocomunicación en Castilla-La Mancha, puedan tener los efectos sustitutorios de las licencias que se regulan para los previstos en la normativa estatal posteriormente aprobada.

- c) “Para la instalación y despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados que deban realizarse en dominio público, las Administraciones públicas podrán establecer, cada una en el ámbito exclusivo de sus competencias y para todos o algunos de los casos, que la tramitación se realice mediante declaración responsable o comunicación previa”.

En todo caso, conforme a lo regulado en el apartado 4 del artículo 50 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en la medida en que la instalación y despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas y recursos asociados constituyen obras de interés general, el conjunto de Administraciones públicas tiene la obligación de facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial, para lo cual deben dar debido cumplimiento a los deberes de recíproca información y de colaboración y cooperación mutuas en el ejercicio de sus actuaciones y de sus competencias.

Adicionalmente, de acuerdo con lo previsto en el apartado 11 de ese mismo artículo:

- “En el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin cambiar la ubicación de los elementos de soporte ni variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las Administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo, dominio público hidráulico, de carreteras o medioambientales, siempre y cuando no supongan un riesgo estructural para la infraestructura sobre la que se asienta la red”.

Por tanto, de acuerdo con el artículo 49 de la vigente Ley General de Telecomunicaciones, mientras no se apruebe el plan de despliegue o instalación de red pública de comunicaciones electrónicas con el contenido y condiciones técnicas exigidas mediante real decreto acordado en Consejo de Ministros, sólo es exigible la licencia previa para la instalación o explotación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas y recursos asociados en el caso de nuevas actuaciones o aquellas que, en instalaciones



existentes, afecten a elementos de la obra civil o mástiles o suponga un riesgo estructural para la infraestructura sobre la que se asienta la red siempre que, tratándose de dominio privado, se de alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Tener impacto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural declarada por las autoridades competentes.
- b) Que se trate de instalaciones de nueva construcción que tengan impacto en espacios naturales protegidos.
- c) Que, en el supuesto de estaciones o instalaciones fijas de radiocomunicaciones, ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación.

Tampoco será exigible cuando deban realizarse en dominio público y la Administración pública competente establezca que la tramitación se realice mediante declaración responsable o comunicación previa.

Se hace constar la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones incluye en su redacción una terminología diferente a la utilizada en determinados aspectos por la Ley 8/2001, de 28 de junio, para la Ordenación de las Instalaciones de Radiocomunicación en Castilla-La Mancha. Así, la ley 8/2001 considera en su ámbito de aplicación a instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 kHz a 300 GHz que se instalen en Castilla-La Mancha, siendo esta redacción la considerada en la letra a) del apartado 4 del artículo 37 del Reglamento de Suelo Rústico, a la hora de considerar una calificación urbanística implícita.

La ley 11/2022 menciona siempre “estaciones o infraestructuras radioeléctricas y recursos asociados” o bien “redes públicas de comunicaciones electrónicas fijas o de estaciones o infraestructuras radioeléctricas y sus recursos asociados”. El número 59 del anexo II de la ley 11/2022, recoge el concepto de recursos asociados con la siguiente definición: “los servicios asociados, las infraestructuras físicas y otros recursos o elementos asociados con una red de comunicaciones electrónicas o con un servicio de comunicaciones electrónicas que permitan o apoyen el suministro de servicios a través de dicha red o servicio o tengan potencial para ello, e incluyan edificios o entradas de edificios, el cableado de edificios, antenas, torres y otras construcciones de soporte, conductos, mástiles, bocas de acceso y distribuidores”. Es decir, para que una estación o instalación pueda operar, no basta con la construcción de una infraestructura en un punto, sino que es necesario conectarlo con el resto de la red del operador (por fibra óptica, radioenlace u otro medio), así como dotar a la infraestructura de los recursos energéticos necesarios para su funcionamiento. Lo anterior puede suponer actuaciones adicionales necesarias para que la infraestructura construida pueda prestar el servicio requerido.

Por tanto, una instalación para dar acceso fijo a una zona (una estación radioeléctrica o una cableada) no queda aislada del resto de la red del operador, sino que requiere conexión con el resto de la red y suministro energético necesario. Es decir, aunque en la letra a) del apartado 4 del artículo 37 del Reglamento de Suelo Rústico sólo se cita la instalación fija como tal, ésta requiere del resto de recursos asociados a la misma para operar.





3.- CONCLUSIÓN.

Expuesto todo lo anterior, en tanto no se aprueben por la Administración pública competente planes de despliegue o instalación con el contenido y condiciones técnicas exigidas mediante real decreto acordado en Consejo de Ministros, se concluye que únicamente será exigible la calificación urbanística otorgada por las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo para nuevas instalaciones de la red pública de comunicaciones electrónicas o reforma de las existentes que afecten al cambio de ubicación de los elementos de soporte, a elementos de la obra civil o mástiles o supongan un riesgo estructural para la infraestructura sobre la que se asienta la red, siempre que se ubiquen en suelo rústico no urbanizable de especial protección y que, además, tratándose de dominio privado, concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Tener impacto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural declarada por las autoridades competentes.
- b) Que se trate de instalaciones de nueva construcción que tengan impacto en espacios naturales protegidos, entendiéndose por tales todos los previstos en el artículo 5.1.b) del Reglamento del Suelo Rústico, que determina la inclusión de los terrenos en la subcategoría de Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Natural.
- c) Que, en el supuesto de estaciones o instalaciones fijas de radiocomunicaciones, ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación.

Una vez que entre en vigor el real decreto que establezca el contenido y condiciones técnicas del plan de despliegue o instalación de red pública de comunicaciones electrónicas, y la Administración pública competente haya aprobado el plan de despliegue presentado por el operador, en su caso, no será exigible la calificación urbanística otorgada por las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo para ninguna actuación relativa a instalaciones de la red pública de comunicaciones electrónicas en dominio privado que se halle contemplada en dicho plan.

Tampoco será exigible la calificación urbanística otorgada por las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo para la instalación de redes de comunicaciones electrónicas cuando deban realizarse en dominio público clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección y la Administración pública competente establezca que la tramitación se realice mediante declaración responsable o comunicación previa.

En todo caso, la ausencia de licencia y calificación urbanística otorgada por las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo no exime del cumplimiento de los requisitos sustantivos establecidos en la normativa de aplicación.





15. Ruegos y preguntas.

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, la Vicepresidenta Primera expresa su agradecimiento a la Ponente por su exposición y abre el turno de ruegos y preguntas. Y no formulándose ningún ruego ni pregunta, sin más asuntos que tratar, reitera su agradecimiento a los miembros asistentes a la Comisión Regional, dando por concluida la sesión a las trece horas y once minutos del día treinta de septiembre de dos mil veinticuatro.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

