Acta 3/2024

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA:

Dª. Silvia López Martín, Directora General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

VOCALES:

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

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

Dª. Inmaculada Gutiérrez Sánchez, en representación de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de transición energética.

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

Dª. Helena Fernández López, en representación de la Consejería de Desarrollo Educación, Cultura y Deportes, en materia de educación.

D. José Ramón Esteban Luna, en representación de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital, en materia de protección ciudadana.

D. Sergio García-Navas Corrales, en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

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

D. Francisco Javier García Más, experto en materia de ordenación territorial y urbanística, en representación del Colegio Notarial 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 Aulló Martínez, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

D. Angel Quesada Tapia, 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.

PONENTE:

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

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

SECRETARÍA:

D. Francisco Javier Granero Sánchez, Técnico Superior de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

En la ciudad de Toledo, siendo las diez treinta horas del día **30 de abril 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.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

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 21 de marzo de 2024.**
2. **Modificación Puntual Número 60 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.** Informe según los artículos 36.2.B) del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Exp. 6/24 AB).
3. **Plan Especial de Reforma Interior de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora de la Calle Zaragoza, nº 55, en Guadalajara.** Informe según los artículos 38.3 del texto refundido de la LOTAU, 139.2 al que remite el artículo 141.2 del Reglamento de Planeamiento, y 81.6 y 93.5 del Reglamento de la Actividad de Ejecución (Exp. 11/23 GU).
4. **Desclasificación de los Sectores de suelo urbanizable U1-U2-U5 (situados en el entorno de la Urbanización "El Molino") de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Robledillo de Mohernando, en Guadalajara.** Informe según apartado a) de la disposición adicional cuarta del texto refundido de la LOTAU (Exp. DES 1/24 GU).
5. **Plan Parcial de Mejora para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable SUB SO-12 del vigente Plan de Ordenación Municipal de Illescas, en Toledo.** Informe según los artículos 10 del texto refundido de la LOTAU, 138.2 del Reglamento de Planeamiento y 81.1 en relación con el artículo 93.2 del Reglamento de la Actividad de Ejecución (Exp. 7/24 TO).
6. **Calificación urbanística para la legalización de instalación solar fotovoltaica aislada destinada a riego agrícola, en parcela nº 273 del polígono 59, en el término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 16/24 AB).
7. **Calificación urbanística para la legalización de nave agrícola construida en la parcela 271 del polígono 81, en el término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 17/24 AB).
8. **Calificación urbanística para la instalación de una planta solar fotovoltaica de 4,4892 MWp denominada "Alcudia I" y línea subterránea de media tensión de 45 kV de evacuación, en los términos municipales de Brazatortas, Almodóvar del Campo y Puertollano, en la provincia de 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 18/23 CR).
9. **Calificación urbanística para la construcción de una nave almacén agrícola en la parcela 159 del polígono 71, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 10/24 CR).
10. **Calificación urbanística para la construcción de un primillar en la parcela 100 del polígono 1, 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 18/24 CR).
11. **Calificación urbanística para el proyecto de "Planta solar fotovoltaica de 985Kw para venta a red", en la parcela 642 del polígono 201, en la pedanía Las Casas de 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 19/24 CR).
12. **Calificación urbanística para la rehabilitación y adecuación de las edificaciones existentes destinadas al uso de almacén y vinculadas a la parcela 3 del polígono 77, "Venta de Amando",**

en el término municipal de Toledo. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 12/24 TO).

13. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación nº 37 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Novés (Toledo).** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 1/24 TO).
14. **Ruegos y preguntas.**

* * *

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

Antes de proceder a dar cuenta del punto primero del orden del día, Dª. 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 primeramente presenta a todos los miembros a Dª. Mercedes Villanueva Melero, Jefa de Área de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, y solicita a todos los presentes, que debido a razones de agenda de la ponente, el punto nº 13 se adelante en la exposición, no habiendo inconveniente en contra se procede y 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 21 de marzo de 2024.

A continuación, el Vicepresidenta Primera da por leída el acta 2/2024, correspondiente a la sesión celebrada el 21 de marzo 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 Dª. Dª. Mercedes Villanueva Melero, funcionaria y Jefa de Área de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.D) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

2. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación nº 37 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Novés (Toledo). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 1/24 TO).

Seguidamente toma la palabra a Dª. Mercedes Villanueva Melero para exponer el décimo tercer asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y contenido del informe emitido por el Servicio de Suelo y Apoyo Urbanístico de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo.

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 125 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, 114.2.c) 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

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación nº 37 de las Normas Subsidiarias de Novés, acordada a favor de la mercantil Santos Rodríguez Sáez, S.L., con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente informe, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra c) del artículo 111 del TrLCAP, y no estimar la Administración actuante que existe un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido Programa de Actuación Urbanizadora, de acuerdo a las siguientes cosideraciones:

PRIMERA. - Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación jurídica entre la Administración y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual pública, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del sector público (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2008 y 27 de enero de 2009, entre otras muchas).

El sometimiento a la normativa de contratación pública determina, asimismo, la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante, y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de los efectos de su resolución. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 65/2002, de 30 de abril), la resolución contractual se configura como medida límite o última *ratio* que la Administración debe ejercitar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

A este respecto, cabe señalarse que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 4 de mayo de 2006, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TrLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, cuyo artículo 125 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 con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que *"Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación,*

duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior". Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 4 de mayo de 2006, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TrLOTAU no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 que:

> *"La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador."*

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 20 de diciembre de 2023, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE-TrLOTAU).

SEGUNDA. - El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum,* se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE-TrLOTAU. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Novés se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido sustancialmente los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente mediante Acuerdo de Pleno, de 20 de diciembre de 2023, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días al agente urbanizador como único titular de los terrenos afectados por la presente actuación, y se ha emitido informe jurídico sobre la resolución del PAU el día 30 de diciembre de 2023, e informe técnico sobre el estado de ejecución de las obras de urbanización del Programa, con fecha de 6 de febrero de 2024.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE-TrLOTAU, el plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU y notificar su resolución es de ocho meses desde la fecha del acuerdo de iniciación, por lo que el presente expediente aún no habría caducado.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE-TrLOTAU establece que *"Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión".* Durante el trámite de audiencia concedido al efecto, según certifica el Secretario-Interventor del Ayuntamiento con fecha 8 de febrero de 2024, no se han presentado alegaciones al acuerdo de inicio de resolución de la adjudicación del PAU, por lo que no se considera procedente recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

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

TERCERA.- Descendiendo ya al fondo del asunto, a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia, debemos precisar que el TrLOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora, señalando en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos del Sector Público.
Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU de la Unidad de Actuación nº 37 de las Normas Subsidiarias de Novés (Toledo).

Del expediente remitido por el Ayuntamiento, y más en concreto del informe jurídico municipal, se constata que el Acuerdo Plenario de 20 de diciembre de 2023, por el que se inicia el procedimiento de resolución de la adjudicación del presente PAU, fundamenta su resolución en el mutuo acuerdo entre las partes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 206.c) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

No obstante, como ya se ha señalado en la consideración primera del presente informe, las determinaciones del artículo 114.1 del RAE-TrLOTAU sólo resultarán de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. Dado que, en este caso, la adjudicación se realizó con fecha 4 de mayo de 2006, las causas de resolución de la adjudicación del PAU, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TrLCAP).

En el artículo 111, letra c), del TrLCAP figura como causa de resolución "*El mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista",* que es causa equivalente a la alegada por el Ayuntamiento para resolver el presente Programa. Respecto de esta causa, el artículo 112.4 del mismo texto legal preceptúa que "*La resolución por mutuo acuerdo sólo podrá tener lugar cuando no concurra otra causa de resolución imputable al contratista y siempre que razones de interés público hagan innecesaria e inconveniente la permanencia del contrato".* A este respecto, la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina del Consejo de Estado aprecian con criterio restrictivo y carácter excepcional la resolución por mutuo acuerdo, siempre que concurran simultáneamente las causas anteriormente señaladas, esto es, que no concurra ninguna otra causa de resolución imputable al contratista y así lo exijan razones de interés público.

En el expediente remitido por el Ayuntamiento se hace constar que, a su juicio, no concurre causa de resolución imputable al contratista y que existen razones de interés público de carácter económico que aconsejan la resolución del PAU de la UA-37 de las NNSS del municipio de Novés.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

Por nuestra parte indicar que la obligación contractual principal contraída por la mercantil urbanizadora Santos Rodríguez Sáez, S.L. mediante el Convenio Urbanístico, suscrito con el Ayuntamiento de Novés el día 3 de junio de 2008, conforme a la Estipulación I.D), consistía en iniciar las obras de urbanización de los terrenos incluidos en el PAU en el plazo máximo de doce meses, desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y a su ejecución total en el plazo de tres años desde el comienzo de las mismas, salvo causa mayor que impidiera su desarrollo.

Del expediente municipal remitido se constata, en primer lugar, que el Proyecto de Urbanización de la UA-37 del PAU de la UA-37 de las Normas Subsidiarias de Novés no ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de la citada localidad, y que las obras de urbanización del citado Programa no han sido iniciadas por el agente urbanizador.

A este respecto, el artículo 109 del TrLOTAU establece que el desarrollo de la actividad de ejecución requerirá, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la Unidad de Actuación, la aprobación del planeamiento territorial y urbanístico idóneo, del Programa de Actuación Urbanizadora y del Proyecto de Urbanización del ámbito. En consecuencia, la falta de acuerdo aprobatorio del Proyecto de Urbanización de la UA-37 del PAU de referencia permite entender que, en el caso que nos ocupa, no se ha cumplido el requisito de la plenitud de la ordenación con carácter previo a la actividad de ejecución, lo que a su vez ha impedido a la mercantil urbanizadora el comienzo de las obras de urbanización objeto del PAU, frustrando, por tanto, la realización del objetivo esencial del contrato, que no es otro que la completa urbanización del ámbito de actuación.

Por otro lado, mediante el apartado A) de la Estipulación I del convenio urbanístico, el urbanizador se comprometía a presentar el Proyecto de Reparcelación en el plazo de tres meses desde la suscripción del convenio urbanístico, para su inscripción en el Registro de la Propiedad en el plazo de un mes desde su aprobación definitiva. A este respecto, del expediente municipal remitido se constata que con fecha 20 de junio de 2008 el agente urbanizador presenta ante el Ayuntamiento de Novés el Proyecto de Reparcelación del PAU de la UA-37 de las Normas Subsidiarias de la citada localidad. No obstante, con fecha de 8 de febrero de 2024, el Secretario-Interventor municipal certifica que no consta la aprobación definitiva del citado Proyecto, sin que el Ayuntamiento haya señalado en el expediente el motivo o motivos por los que tal aprobación no se ha producido. Asimismo, en escrito del urbanizador dirigido al Ayuntamiento, de fecha 25 de octubre de 2015, por el que solicita la resolución del presente contrato, se señala que este Proyecto de Reparcelación ha sido informado favorablemente por los Servicios Técnicos municipales.

Por su parte, el artículo 110.3.d) del TrLOTAU preceptúa que la ejecución por gestión indirecta de los Programas de Actuación Urbanizadora, como es el caso que nos ocupa, exige que el adjudicatario seleccionado como urbanizador asegure el cumplimiento de sus previsiones mediante la prestación de garantía, financiera o real, por un importe nunca inferior al 7% del coste previsto de las obras de urbanización del Programa. Para ello, según establece el artículo 41.1 del TRLCAP, el adjudicatario dispone de un plazo de quince días desde el día siguiente a la fecha de notificación de la adjudicación del contrato, adjudicación que se produjo mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de 4 de mayo de 2006.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

No obstante, ha quedado debidamente acreditada en el expediente, mediante certificación del Secretario-Interventor del Ayuntamiento de fecha 8 de febrero de 2024, la falta de constitución por parte del agente urbanizador de la garantía del 7% del coste de las obras de urbanización del presente PAU, que conforme a la Estipulación II del convenio urbanístico suscrito entre las partes ascendían a la cantidad de 49.164,35 €. Procede indicar al respecto que el artículo 111.d) del TrLCAP señala como causa de resolución contractual *"La falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva o las especiales o complementarias de aquélla en plazo en los casos previstos en la Ley y la no formalización del contrato en plazo".* Esta causa resolutoria contractual requiere, además de la falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva, que no se haya procedido a la formalización del contrato en plazo, contrato que, en el caso de actuaciones urbanizadoras, viene referido al convenio urbanístico exigido en el artículo 12.4 del TrLOTAU. En este sentido, el artículo 122.8 del TrLOTAU establece que la adjudicación de la ejecución de un PAU se formalizará mediante la suscripción del correspondiente convenio urbanístico entre el Agente Urbanizador y la Administración actuante, en el que se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Programa, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento, añadiendo el citado artículo 12.4 del TrLOTAU que estos convenios se perfeccionan y obligan a las partes intervinientes desde su firma, tras la ratificación en plazo de su texto definitivo, debiéndose suscribir dentro del plazo de quince días siguientes a la notificación del texto definitivo a la persona o personas interesadas, sin cuya firma se entenderá que renuncian a aquél.

Conforme obra en el expediente tramitado, con fecha de 3 de junio de 2008 se procedió a la suscripción del correspondiente convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Novés y Santos Rodríguez Sáez, S.L., pero, tal y como ya ha sido anteriormente referido, no consta en el mismo que la mercantil urbanizadora haya procedido a la constitución de la garantía del 7% del coste de las obras de urbanización del PAU, exigidas en el artículo 110.3.d) del TRLOTAU, por lo que se entiende debidamente acreditada en el presente caso la concurrencia de la causa de resolución contractual prevista en la letra d) del artículo 111 del TRLCAP.

No obstante, conforme recoge la Sentencia nº 52/2020, de 1 de abril, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, confirmatoria de la Sentencia nº 27/2018, de 30 de abril, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Toledo, por la que se declara la obligación del Ayuntamiento de Novés (Toledo) de tramitar el procedimiento para la posible resolución del PAU de la UA-37 de la Normas Subsidiarias del mencionado Municipio, el citado Ayuntamiento solo efectúa requerimiento al urbanizador para que proceda a la formalización de la garantía una vez que, con fechas de 7 de octubre de 2013 y 21 de octubre de 2015, los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento requieren al Municipio la acreditación de la formalización de la garantía constituida por parte del urbanizador, como requisito previo y necesario para la inscripción del PAU de referencia en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico interesada por el Municipio.

Asimismo, el Ayuntamiento ha informado que en el año 2013 el desarrollo del presente PAU no era prioritario ni para la mercantil urbanizadora ni para el Ayuntamiento por estar desarrollando la UA-13, indicando que durante el periodo de los cinco años siguientes a la suscripción del convenio urbanístico ni

el Ayuntamiento de Novés ni el agente urbanizador realizaron actuación alguna tendente a dar efectividad al mencionado PAU.

Por tanto, queda acreditado en el expediente que, por un lado, el agente urbanizador no ha procedido a constituir la garantía establecida en el artículo 110.3 del TrLOTAU a que venía obligado, y, de otro lado, que el Ayuntamiento de Novés no ha llegado a aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización del PAU de la UA-37 de las Normas Subsidiarias de Novés, ni el Proyecto de Reparcelación del mismo, no figurando tampoco inscrito el PAU en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, incumpliéndose con ello el requisito de la plenitud de la ordenación con carácter previo a la actividad de ejecución establecido en el artículo 109 del citado texto legal, apreciándose por ello una concurrencia de culpas de ambas partes.

Esta concurrencia de culpas determinaría, por sí misma, que sea aplicable la resolución por mutuo acuerdo puesto que el informe jurídico municipal confirma que las causas de la falta de ejecución y desarrollo del PAU de la UA-37 de las NNSS del municipio de Novés no son imputables ni al contratista ni al Ayuntamiento de esta localidad, pues se debieron más bien al *"momento económico y social existente en el momento en que se aprobó con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanizadora y con la situación real de la oferta y la demanda en el municipio, que en dicho momento era nula, existiendo asimismo razones de intereses público de carácter económico"*, siendo, por tanto, estas causas ajenas a las partes contratantes, y más concretamente, ajenas a la voluntad del agente urbanizador.

Por último, teniendo en cuenta que han transcurrido más de diecisiete años desde la adjudicación del PAU y que ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que no existe un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU por mutuo acuerdo de las partes.

CUARTA. - El artículo 125 del TrLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos) puesto que ni siquiera se han llegado a iniciar las obras de urbanización. Por el contrario, sí procede un pronunciamiento sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).

Además de estos efectos previstos en el TrLOTAU, el Ayuntamiento de Novés, a la hora de resolver la adjudicación del PAU, deberá estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TrLCAP, cuyo apartado 2 establece que *"Cuando obedezca a mutuo acuerdo los derechos de las partes se acomodarán a lo válidamente estipulado entre la Administración y el contratista"*. A este

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

respecto, el informe jurídico municipal emitido en el procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa, de 30 de diciembre de 2023, recoge expresamente que, en el presente caso, *"los derechos de las partes de acomodarán a lo válidamente estipulado por ellas, habiendo alcanzado un acuerdo ya las partes, debiendo ajustarse el expediente de resolución a lo ya acordado".*

Asimismo, el apartado 5 del citado artículo113 del TrLCAP, establece que "*En todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía constituida".* Según se deriva del expediente, la mercantil urbanizadora no ha prestado ningún tipo de garantía, por lo que resulta imposible, como es lógico, su incautación; por ello procederá únicamente la indemnización de daños y perjuicios ocasionados a terceros interesados, sobre cuya procedencia deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Novés, que deberán ser determinados en otro expediente contradictorio que deberá incoarse, en su caso, una vez decretada la resolución de la adjudicación del PAU de la Unidad de Actuación nº 37 de las Normas Subsidiarias de la citada localidad.

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

Por parte de 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, "*se hace constar que ha habido incumplimiento de ambas partes en virtud del artículo 1124 del CC (Contratos Bilateles)"*. A continuación, toma la palabra D. Ángel Aulló Martínez, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha preguntando "*si una vez aprobado el PAU e incorporado el PERI a la ordenación, la ejecución es plena y proyecto de urbanización es correcto. ¿Cómo queda la ordenación aprobada, sigue vigente?*", siendo la respuesta por parte de la ponente positiva.

3. <u>Modificación Puntual Número 60 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.</u> <u>Informe según los artículos 36.2.B) del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Exp. 6/24 AB).</u>

A partir de este momento toma la palabra Dª. Verónica López Miranzos, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento para la exposición de todos los puntos del orden del día. Continúa la sesión con la exposición del siguiente punto del orden del día número 2 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 la presente modificación afecta a la ordenación detallada (OD) de las Normas Zonales 11.1 Polígono Campollano y 11.2 Industrial de las Normas Urbanísticas del PGOU de Albacete, relativas a las determinaciones de usos prohibidos aplicables en la Norma Zonal 11 Actividades económicas, en grado 1 correspondiente al polígono Campollano y grado 2 Industrial.

En ambos casos, sin alterar los usos globales mayoritarios, se añaden 4 usos descritos específicamente, relacionados con la producción de biogás a partir de residuos orgánicos, susceptibles de generar molestias en forma de emisiones de olores por gases o a partir de partículas sólidas y líquidas.

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 36.2.B del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha en Castilla La Mancha, y 135.2.b del 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR** la Modificación Puntual nº 60 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, que tiene por objeto ampliar el régimen de usos prohibidos sobre suelos urbanos industriales, modificando para ello la Norma Zonal 11 Actividades Económicas grado 1 Poligono Campollano y grado 2 Industrial, con las siguientes consideraciones:

- El planeamiento general debe fijar en ordenación detallada la determinación de los usos en suelo urbano, estableciendo su regulación concreta relativa a las características jurídico-urbanísticas y condiciones morfológicas y tipológicas, incluidos los usos prohibidos, de acuerdo con el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el Reglamento de Planeamiento.
  A este respecto se propone delimitar el despliegue del biogás, como medida recogida en diversos instrumentos estatales, como el PNIEC (Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030), el PRTR (Plan Recuperación, Transformación y Resiliencia), dotado de los fondos europeos Next Generation y que forma parte del Proyecto Estratégico para la Recuperación y la Transformación Económica de Energías Renovables, Hidrógeno Renovable y Almacenamiento (PERTE ERHA).
- El Plan de prevención y gestión de residuos de Castilla-La Mancha 2023-2030 (PIGR de fecha 20 de julio de 2023) determina que las nuevas instalaciones de gestión de residuos deberán ubicarse con carácter general a una distancia mínima de 2.000 metros medidos desde el límite de suelo urbano, urbanizable o apto para urbanizar, de uso residencial exclusivo o predominante, pudiendo ser autorizadas, de forma excepcional, a una distancia mínima de 1.000 metros en casos particulares siempre y cuando se adopten medidas correctoras adicionales que garanticen la ausencia de esas afecciones. Este documento se halla en fase final de Proyecto de Decreto, tras obtener informe favorable del gabinete jurídico de la Secretaría General de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en fecha 7 de marzo de 2024.
  Se propone estudiar la conveniencia de incorporar a las NNUU la determinación de atenerse a la limitación de distancias a suelo urbano que impone el Plan de prevención y gestión de residuos de Castilla-La Mancha 2023-2030.
- En virtud del artículo 152.2 del Reglamiento de Planeamiento, al tratarse de una innovación en las determinaciones de la ordenación detallada (OD) y contemplar el Plan General de Ordenación

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

Urbana de Albacete, de acuerdo con lo previsto en el artículo 119.2 del Reglamento de Planeamiento, identificación y distinción expresa de las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y de la detallada (OD), la aprobación definitiva de la innovación corresponderá al Ayuntamiento-Pleno. Del documento aprobado definitivamente se dará traslado a esta Consejería, competente en materia de ordenación territorial y urbanística.»

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

4. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora de la Calle Zaragoza, nº 55, en Guadalajara. Informe según los artículos 38.3 del texto refundido de la LOTAU, 139.2 al que remite el artículo 141.2 del Reglamento de Planeamiento, y 81.6 y 93.5 del Reglamento de la Actividad de Ejecución (Exp. 11/23 GU).

Dª. Verónica López Miranzos continua su intervención con la exposición del **tercero**, 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 de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora es la renovación urbana en la manzana incluida en el actual casco urbano de Guadalajara y delimitada: hacia el Norte con la Avenida del Atance; al Este con el sector de ordenación urbana S.U.E. 23 y con parte de la parcela urbana consolidad vinculada al servicio del supermercado existente y con la calle Sierra; al sureste con la calle Zaragoza; hacia el Suroeste, con la calle Cáceres; y al Oeste con Glorieta de Badajoz y Avenida de Burgos, a través de la erradicación de un uso industrial pesado y no deseable dentro del casco urbano y actualmente en desuso, para ser sustituido por otras ocupaciones de suelo que integren habitabilidad, equipamientos cívicos y eficiencia medioambiental.

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 39.5 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2023, 139.2 al que remite el artículo 141.2, y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 242/2004, y artículos 81.6 y 93.5 del 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, todo ello en virtud de las competencias que tiene atribuida esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el artículo 9.1.i) 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, en fase de concertación interadministrativa, el Plan Especial de Reforma Interior de mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora de la Calle Zaragoza nº 55, en Guadalajara, con las siguientes consideraciones:

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

- El Plan Especial de Reforma Interior de mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora de la Calle Zaragoza nº 55, en Guadalajara, en cuanto erradicará un uso industrial pesado y no deseable dentro del casco urbano y actualmente en desuso, sustituyéndolo por otra ocupación de suelo que integrará habitabilidad, equipamientos cívicos y eficiencia medioambiental. Se incrementarán las dotaciones públicas, equipamientos y zonas verdes en el interior de la manzana con objeto de potenciar y enriquecer la calidad urbana de su entorno próximo mediante ordenación racional en el ámbito zonal, eliminando el carácter de isla-fortaleza que tiene la manzana hoy con respecto a los sectores limítrofes, provocando su permeabilidad y fusión.
- En todo caso, en virtud de la Disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se deberá destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.
  Esta reserva garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 20 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística, considerando que se trata de una actuación de reforma o renovación de la urbanización el suelo urbanizado.
- La modificación implica además una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos por el Plan General de Ordenación Urbana, por lo que en virtud del artículo 39.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha».

A continuación, hace uso de palabra Dª Inmaculada Gutiérrez Sánchez como Vocal en representación de la Consejería de Desarrollo Sostenible y en relación con el Punto 2 anterior "MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 60 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE", y expone "*la posibilidad de abstención de la Dirección General del punto anterior, relativo a la modificación puntal nº 60 del Plan General*". A lo que el Secretario le informa que "s*e hace constar*". Seguidamente, la vicepresidenta primera pregunta el motivo, contestando la Vocal que: *"Para este tipo de instalaciones, siempre que se cumpla la ley, está validada por la misma lo que se prohíbe, se amplían y se concretan usos prohibidos. Entre los usos prohibidos están las plantas industriales de producción de biogás*".

Se abre un debate entre los miembros sobre una discrepancia en cuanto a la reserva de suelo destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección púbica, aclarando la Ponente que es de aplicación la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Sobre las 11:35, una vez expuesto el Punto 3 del Orden del día, D. Francisco Javier García Más, experto en materia de ordenación territorial y urbanística, en representación del Colegio Notarial de Castilla-La Mancha comunica a la Vicepresidencia que debe abandonar la sala y la sesión por necesidad de agenda.

5. <u>Desclasificación de los Sectores de suelo urbanizable U1-U2-U5 (situados en el entorno de la Urbanización "El Molino") de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Robledillo de Mohernando, en Guadalajara. Informe según apartado a) de la disposición adicional cuarta del texto refundido de la LOTAU (Exp. DES 1/24 GU).</u>

Toma nuevamente la palabra la Ponente para exponer **el cuarto** asunto incluido en el orden del día 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 la Comisión Regional a solicitud del Ayuntamiento de Robledillo de Mohernando (Guadalajara), en el marco de la tramitación del expediente de desclasificación de los Sectores de suelo urbanizable U1-U2-U5 (situados en el entorno de la Urbanización "El Molino") de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de dicho municipio.

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 la Disposición Adicional Cuarta del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha en Castilla La Mancha y en virtud de la competencia atribuida a la Comisión Regional en la letra x) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo INFORMA la desclasificación de los sectores U1-U2-U5 de Suelo Urbanizable de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Robledillo de Mohernando, con el siguiente contenido:

- Se observa que se ha dado cumplimiento a los requisitos procedimentales establecidos en el apartado a) de la Disposición adicional cuarta del citado texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha.
- De acuerdo con dicha Disposición adicional cuarta y con la Disposición transitoria segunda del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, el suelo sujeto a protección específica por la legislación sectorial debe clasificarse como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, con la categoría de Natural. El suelo restante en zona de policía (100 m) del dominio público hidráulico debe clasificarse como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, con la categoría de Ambiental.
- De conformidad con el artículo 32.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen jurídico del Sector Público, no concurre ninguna de las circunstancias por las que los particulares tengan derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas por lesión que sufran en sus bienes y derechos como consecuencia de la aplicación de actos legislativos de naturaleza no expropiatoria de derechos.»

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

6. <u>Plan Parcial de Mejora para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable SUB SO-12 del vigente Plan de Ordenación Municipal de Illescas, en Toledo. Informe según los artículos 10 del texto refundido de la LOTAU, 138.2 del Reglamento de Planeamiento y 81.1 en relación con el artículo 93.2 del Reglamento de la Actividad de Ejecución (Exp. 7/24 TO).</u>

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

Dª. Verónica López Miranzos pasa a exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día (**número cinco**) haciendo un resumen del expediente, normativa aplicable, promotor, ámbito y determinaciones aplicables, así como cumplimiento de los estándares urbanísticos de su tramitación y del informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que el PPM pretende acometer mejoras en el trazado de los sistemas generales de viario y sistemas generales de infraestructuras, para la fijación de grandes manzanas de uso industrial logístico. Se mantiene el coeficiente de aprovechamiento fijado en el POM, de 0,3 u.a./m2. Y se traslada el sistema general dotacional, aprovechando la distribución de las áreas de zonas verdes en torno al arroyo, con el fin de protegerlo de la explotación comercial logística.

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 establecido en el artículo 38.3 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, así como en el artículo 93.2 en relación con el artículo 81.1 del 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR** la Alternativa Técnica presentada por la mercantil "Desarrollo Logístico Nuevo Patecma S.L.", para el Plan Parcial de Mejora presentado para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable SUB SO-12 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), en fase de concertación interadministrativa, con las siguientes observaciones:

- Se debe condicionar el desarrollo del sector a la ejecución de los sistemas generales exteriores que lo conectan con la autovía a-42, a través del sector colindante SUB CO-09, en aplicación de los Art. 24.1.e) y 51.1.2.f) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 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.
  En particular la ejecución de la calle 1 (SG V-07.1.2) de conexión con el vial ejecutado en el sector SUB PE 08 (Calle Arqueología). Y la continuación de la calle 5 (SG V-04.3.2), en las manzanas 1 y 3, hasta la rotonda existente en ese mismo sector, incluso el tramo en el sector SUB CO 09 (con ordenación detallada pero no ejecutado). Este último se configura en el Plan de Ordenación Municipal como el acceso más directo al sector desde la autovía A-42, por lo que su ejecución parece imprescindible para una plena funcionalidad del sector. Además, se refleja en el Proyecto de Urbanización la necesidad de enlace a punto de suministro de agua potable y red de telecomunicaciones. Cabe resaltar que la ejecución de este tramo viario ya ha sido informada, en

fase de concertación interadministrativa, en la tramitación del Plan Parcial de Mejora del Sector SUB CO-09, suscrito por el mismo equipo redactor.

La ejecución anticipada de sistemas generales no adscritos al ámbito de actuación está prevista en el Art. 126.1.d) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Se realizará como carga externa, conforme lo dispuesto en el Art. 39 del 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.

- Según se cita en la Memoria de las Bases del Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial de Mejora y Proyecto de Urbanización, en el año 2006 se realizó la prospección del Nuevo Parque Tecnológico de la Madera, durante la cual se documentaron un total de 5 yacimientos arqueológicos en el ámbito. Se sitúan sobre las zonas de prevención A47 y A49 del Catálogo de bienes y espacios protegidos del Plan de Ordenación Municipal. La Memoria del Plan Parcial de Mejora incluye informe condicionado de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

  A la vista de la descripción de los hallazgos (fragmentos cerámicos en superficie de épocas prehistórica, prerromana y romana), una opción para su conservación, en cumplimiento del condicionado informado por la Consejería de Cultura, puede ser reunir todos los restos sobre la reserva de suelo dotacional y organizar en un equipamiento cultural su exposición al público, junto con la identificación que permita su reconocimiento. La creación de este nuevo ámbito de protección puede permitir la desafección de los suelos hasta ahora incluidos en los ámbitos de prevención y su desarrollo urbanístico para los usos industriales pretendidos.
- Se debe localizar gráficamente en el Plan Parcial de Mejora la parcela correspondiente a la cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.
- Además, la Disposición adicional primera del Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 «Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos», del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y se modifican otras instrucciones técnicas complementarias del mismo, establece dotaciones mínimas de la estructura para la recarga del vehículo eléctrico en edificios o estacionamientos de nueva construcción y en vías públicas. 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 que estén previstas en el Planes de Movilidad Sostenible supramunicipales o municipales. Los nuevos viales propuestos cuentan con aparcamientos, de los cuales 1 cada 40 plazas contarán con una estación de recarga eléctrica, 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.

Una vez aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de Illescas, se deberá remitir el expediente completo, al afectar tanto a la ordenación detallada como a la estructural y a la ubicación de las zonas verdes, solicitando el informe previo y vinculante del articulo 38.3 y 39.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 139.2 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento.»

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

7. <u>Calificación urbanística para la legalización de instalación solar fotovoltaica aislada destinada a riego agrícola, en parcela nº 273 del polígono 59, en el término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 16/24 AB).</u>

Prosigue su intervención Dª Verónica López Miranzos con la exposición del **sexto** 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 ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-3, en el término municipal de Albacete.

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 mayoría de los miembros presentes, **ACUERDA**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 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 para legalización de "Instalación Solar Fotovoltaica Aislada (PIFA de 15,84 kWp)", promovido por D. José Luis Sáez Ortega, en Polígono 59, parcela nº 273 (con referencia catastral nº 02900A059002730000JO) del término municipal de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

<u>Características de la actividad</u>

Uso:	Instalación fotovoltaica de 15,84 kWp sobre suelo, conducción enterrada y equipos para abastecimiento a instalación existente de riego en parcela. Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético), vinculado al uso agrícola.
Emplazamiento:	Polígono 59, parcela nº 273 (ref. catastral nº 02900A059002730000JO)
Superficie parcela:	73.484 m2 (= 7,3484 Ha)
Superficie vinculada:	Mínimo ITP =15.000 m2

Ocupación s/ superficie mínima:	Instalaciones: 102,75 m2 /15.000 = 0,685%
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable de especial protección alto valor agrícola y/o ganadero CP-3.
Altura máxima:	Módulos: 6,21 m < 8,5 m
Retranqueos:	Distancia a linderos: 48,93 m > 3 m Distancia a eje de camino: 115,82 m >> 10 m

Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

Condiciones para su materialización

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

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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 (artículo 63.1. 2º. d) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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 y 40 del Reglamento de Suelo Rústico).

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

5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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 Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.»

8. <u>Calificación urbanística para la legalización de nave agrícola construida en la parcela 271 del polígono 81, en el término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 17/24 AB)</u>

Toma la palabra nuevamente Dª. Verónica López Miranzos para exponer el punto número ocho 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 no urbanizable de especial protección (SNUP CP-3), y emitir calificación urbanística para legalización de nave agrícola destinada para almacén de aperos, en el polígono 81, parcela 271 (con referencia catastral nº 02900A081002710000JW), en el término municipal de Albacete, correspondiendo el otorgamiento de calificación urbanística para los actos que pretenden ejecutarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección de interés agrícola y/o ganadero (SNUP CP-3) en el municipio de Albacete, municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

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 mayoría de los miembros presentes, **ACUERDA**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 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 para legalización de nave agrícola destinada para almacén de aperos, en el polígono 81, parcela 271 (con referencia catastral nº 02900A081002710000JW), en el término municipal de Albacete, clasificadas por el correspondiente Plan de Ordenación Municipal vigente de aplicación como suelo rústico no urbanizable de especial protección, de acuerdo con las características del proyecto presentado y conforme a las siguientes determinaciones:

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

Características de la actividad

Uso:	Almacén agrario
Emplazamiento:	Polígono 81, parcela 271, con referencia catastral nº 02900A081002710000JW, en el término municipal de Albacete.
Superficie parcela:	20.433 m^2
Superficie mínima vinculada:	15.000 m^2
Ocupación:	Nave almacén existente= 72,90 m^2 Nave nueva const=34,13 m^2 Total=107,03 m^2 107,03 / 15.000 = 0,71 % (< 20% edificación) sobre parcela mínima vinculada
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable protegido de alto valor agrícola y/o ganadero (SNUP CP-3)
Altura máxima:	2,97 m (alero) / 1 planta 3,32 m (cumbrera)
Retranqueos:	11,75 m a lindero (nave) >15 m a eje de camino

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en los informes técnicos que obran en el expediente. En particular, el informe de Medio Ambiente municipal, que establece las condiciones de respetar la vegetación arbórea existente en la zona de ejecución de los trabajos, salvo motivos debidamente justificados, además de aportar para la licencia de primera ocupación, plano digital

georreferenciado (preferentemente ETRS89) que grafíe la parcela catastral en la que se realiza la obra, así como ubicación exacta de las edificaciones e instalaciones.

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

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

2. 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. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40.4 del RSR).

4. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

Se hace constar, con respecto a la edificación existente previa al expediente objeto de calificación, que no se acredita su legalidad, debiendo ésta ser comprobada por el Ayuntamiento. A tales efectos, si se tratara de una actuación clandestina, se deberá aplicar el régimen de legalización previsto en los artículos 178 y ss del el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, considerando en todo caso que los plazos para el ejercicio de la acción de restauración de la legalidad urbanística (ocho años desde la total terminación de las obras de nueva planta realizadas en suelo rústico) no rige para las construcciones o edificaciones realizadas en suelo rústico de especial protección, conforme a lo dispuesto en el artículo 182.5 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

9. <u>Calificación urbanística para la instalación de una planta solar fotovoltaica de 4,4892 MWp denominada "Alcudia I" y línea subterránea de media tensión de 45 kV de evacuación, en los términos municipales de Brazatortas, Almodóvar del Campo y Puertollano, en la provincia de 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 18/23 CR).</u>

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

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 por afectar los actos que pretenden ejecutarse al suelo rústico y de protección de varios términos municipales, uno de ellos de más de 20.000 habitantes de derecho, según dispone el artículo 9.1.q) aprobado por el Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

El objeto de la presente calificación urbanística es la instalación de una planta solar fotovoltaica de 4,4892 MWp y línea subterránea de media tensión de 45 kV de evacuación, con origen en el centro de transformación, protección y medida de la planta fotovoltaica, discurriendo por los términos de Brazatortas, Almodóvar del campo y Puertollano, y tiene su final en la subestación de seccionamiento situada en Puertollano.

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 mayoría de los miembros presentes, **ACUERDA**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 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 para la instalación de la planta fotovoltaica "Alcudia I", subestación de transformación, línea subterránea a 45 kV hasta centro de seccionamiento y línea aérea de alta tensión para conexión de la planta fotovoltaica en terrenos pertenecientes a los términos municipales de Brazatortas, Almodóvar del Campo y Puertollano, de acuerdo con las características del proyecto presentado:

<u>Características de la actividad</u>

Uso	Dotacional privado equipamiento energético: Planta fotovoltaica, denominada "ALCUDIA I", subestación de transformación, línea

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

	subterránea de 45 kV hasta centro de seccionamiento y línea de alta tensión para conexión de la planta fotovoltaica.
Emplazamiento	Término municipal de Brazatortas: parcelas 275, 289, 290, 291, 292, 293, 297, 301, 302, 303, 304 y 305 del polígono 6, la planta fotovoltaica, y parcelas 9007 y 9008 del polígono 6 la línea de evacuación. Término municipal de Almodóvar del Campo: parcela 9008 del polígono 66 (línea de evacuación) Término municipal de Puertollano: parcelas 9002 y 1160 del polígono 11 (línea de evacuación y subestación de seccionamiento).
Clasificación del suelo	Suelo rústico de reserva y de especial protección en los términos municipales de Brazatortas, Almodóvar del Campo y Puertollano.
Sup. parcelas	Las reflejadas en los proyectos aprobados.
Sup. vinculada a calificación	La superficie de las parcelas afectadas ocupada por las instalaciones según los proyectos aprobados.
Construcciones	Planta fotovoltaica “Alcudia I”, subestación de transformación, línea subterránea de 45 kV de 2703,53 metros, centro de seccionamiento y línea aérea de alta tensión para conexión de la planta.

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos de los Ayuntamientos de Brazatortas, Almodóvar del Campo y Puertollano, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente, así como el cumplimiento de las condiciones impuestas por el Servicio de Medio Natural de Ciudad Real en sus informes de 17 de noviembre de 2020 y de 23 de enero de 2024, y por los distintos organismos en las autorizaciones y permisos para los cruzamientos de la línea de evacuación de energía o las que se establezcan en los distintos informes o autorizaciones preceptivos.

Asimismo, los Ayuntamientos Brazatortas, 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 texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 17 del Reglamento de Suelo Rústico). 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 texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 17 del Reglamento de Suelo Rústico).

3. Fijar un 3% del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, correspondiendo un dos por ciento a los municipios en cuyos términos municipales se desarrolle la actuación, que se repartirá entre estos en función de la superficie afectada en cada uno de ellos, y el restante uno por ciento a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. (artículo 64.3.d del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).

4. 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 y 40 del Reglamento de Suelo Rústico).

5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, lo que será comprobado por los Ayuntamientos de Brazatortas, Almodóvar del Campo y Puertollano 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 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 construcción de una nave almacén agrícola en la parcela 159 del polígono 71, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 10/24 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 la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección del término de Valdepeñas.

La actuación para la que se solicita calificación urbanística es la la construcción de una nave almacén agrícola en el polígono 71, parcela 159, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real). El otorgamiento de calificación urbanística para los actos que pretenden ejecutarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección pertenecientes a municipios de más de 20.000 habitantes de derecho, como es el caso de Valdepeñas, corresponde a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

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 mayoría de los miembros presentes, **ACUERDA**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 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 para la construcción de una nave almacén agrícola en el polígono 71, parcela 159, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), clasificadas por el correspondiente Plan de Ordenación Municipal vigente de aplicación como suelo rústico no urbanizable de especial protección, de acuerdo con las características del proyecto presentado y conforme a las siguientes determinaciones:

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

Características de la actividad

Uso	Agrícola
Emplazamiento	Polígono 71, parcela 159
Clasificación del suelo	SRNUP Ambiental
Construcciones	Nave-almacén agrícola, con una superficie construida total de 160 m^2
Sup. parcelas	43.721 m^2
Sup. vinculada a calificación	Mínimo: 15.000 m^2
Ocupación/sup. vinculada	1,06 % de la superficie vinculada
Altura máxima	5,45 m a cumbrera
Retranqueos	A lindero: Superior a 5 m. A eje de camino: Superior a 15 m

Condiciones para su materialización

Aparte de las establecidas en los informes y autorizaciones sectoriales correspondientes, el Ayuntamiento de Valdepeñas deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral 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 cada municipio (artículo 63.1. 2º. d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
4. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.
5. La construcción deberá presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje. (artículo 16.1.h) RSR).

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

11. Calificación urbanística para la construcción de un primillar en la parcela 100 del polígono 1, 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 18/24 CR).

Prosigue su intervención Dª. 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 un primillar, o edificación destinada al fomento de la avifauna, en la parcela 110 del polígono 1, en el término municipal de Alcázar de San Juan, como medida compensatoria de los proyectos de plantas fotovoltaicas “Perea” y “Vegón”.
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 mayoría de los miembros presentes, **ACUERDA**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

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 para la construcción de un primillar, o edificación destinada al fomento de la avifauna, en la parcela 110 del polígono 1, en el término municipal de Alcázar de San Juan, clasificadas por el correspondiente Plan de Ordenación Municipal vigente de aplicación como suelo rústico no urbanizable de especial protección, de acuerdo con las características del proyecto presentado y conforme a las siguientes determinaciones:

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

Características de la actividad

Uso	Dotacional de titularidad privada: equipamiento científico
Emplazamiento	Parcela 100 del polígono 1, término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real)
Clasificación del suelo	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
Construcciones	Edificación destinada al fomento de la avifauna (primillar)
Sup. parcela	25.856 m²
Sup. vinculada	15.000 m²
Ocupación	50 m²: 0,19 % total parcela; 0,33 % sup. vinculada
Altura máxima	De cornisa 4,50 m De cumbrera 5,25 m
Retranqueos	150 m a eje de caminos o vías de acceso

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en todos los informes técnicos que obran en el expediente. Asimismo, el Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a las obras a las que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 17 del Reglamento de Suelo Rústico). Así mismo, que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística. En lo referente a la inscripción registral, se recuerda la obligación de exigir el cumplimiento del artículo primero de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria (entrega de archivo georreferenciado).

2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas en el municipio (artículo 63.1. 2º. d) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 17 del Reglamento de Suelo Rústico).

3. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno (Art. 38.1.2.º) Reglamento de Suelo Rústico).

4. 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 y 40 del Reglamento de Suelo Rústico).

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 63.1.2ºa) el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (43.1 del Reglamento de Suelo Rústico), en todo caso, por la normativa medioambiental y de protección del patrimonio cultural, 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 Excmo. Ayuntamiento de Alcázar de San Juan 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».

12. Calificación urbanística para el proyecto de "Planta solar fotovoltaica de 985Kw para venta a red", en la parcela 642 del polígono 201, en la pedanía Las Casas de 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 19/24 CR).

Prosigue su intervención Dª. 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.

El objeto de la presente calificación urbanística es la instalación de una planta solar fotovoltaica que constará de 40 mesas ancladas al suelo mediante hincas, compuestas cada una por 60 módulos fotovoltaicos de alto rendimiento de 450wp. La distancia entre ejes de las mesas será de 6,80m respetando unos pasillos de 3,5m. Todo este sistema con orientación sur y una inclinación en pendiente de 29º. Las canalizaciones de los conductores serán subterráneas.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

La conexión a la compañía suministradora se realizará mediante un seccionamiento en edificio compacto con un 3L (celda de entrada, celda de salida, ambas de compañía, celda de salida a abonado, y elementos de otros servicios auxiliares) que tras la finalización de trabajos y distintas legalizaciones pasará a ser propiedad de la compañía suministradora.

A continuación, a este se colocará el edificio de protección general y medida no más distante del anterior a 15m mediante red subterránea en 15kv, edificio que será ya propiedad del parque y dispondrá de camino de acceso para facilitar la accesibilidad a la medida y la maniobra tanto en el edificio de seccionamiento como el de protección y medida.

Tras el edificio de protección y medida se realizará una red subterránea hasta llegar al parque fotovoltaico donde existirá un edificio de protección y centro de transformación equipado con dos transformadores de 630kva ambos alimentados por los inversores convenientemente repartidos según esquemas y diagramas adjuntos.

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 mayoría de los miembros presentes, **ACUERDA**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 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 para instalación de Planta Solar fotovoltaica de 985Kw de venta a red en polígono 201, parcela 642. pedanía Las Casas de Ciudad Real, clasificadas por el correspondiente Plan de Ordenación Municipal vigente de aplicación como suelo rústico no urbanizable de especial protección, de acuerdo con las características del proyecto presentado y conforme a las siguientes determinaciones:

Características de la actividad

Uso	Dotacional privado equipamiento energético. “Planta Solar Fotovoltaica Peñuelas 1”.
Emplazamiento	Planta Solar Fotovoltaica: Polígono 201, parcela 642 del término municipal de Ciudad Real. Centro de Transformación: Polígono 201, parcela 642 del término municipal de Ciudad Real.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

	Línea subterránea de evacuación: Polígono 201, parcelas 11, 641 y 642 del término municipal de Ciudad Real.
Clasificación del suelo	Suelo rustico no urbanizable de especial protección agropecuaria
Sup. parcelas	25.075 m2. Las reflejadas en el Proyecto y la Memoria Urbanística.
Sup. Vinculada a calificación	1,97 Has. La superficie ocupada por las instalaciones de las parcelas afectadas como se refleja el Proyecto y la Memoria Urbanística.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Ciudad Real, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente, así como el cumplimiento de las estipulaciones establecidas en la Resolución de 10.11.2021, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, y de las condiciones impuestas en la Resolución de 04.12.2023, de la Dirección General de Transición Energética, sobre Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de la instalación solar fotovoltaica denominada “Peñuelas 1”, infraestructuras auxiliares y de evacuación (Ref.: 2703/01541).

Asimismo, el Ayuntamiento de Ciudad Real deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 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 un 3% del coste real y efectivo de las instalaciones, construcciones u obras del proyecto en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, correspondiendo un 2% al Ayuntamiento y el resto para la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (artículo 64.3 b) del TRLOTAU mod. Por Ley 1/2024 y 33 del RSR).
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40.4 del RSR).
5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

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

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

13. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación nº 37 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Novés (Toledo). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 1/24 TO)

Prosigue su intervención Dª. Verónica López Miranzos para exponer y concluir con el último punto del 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 en el municipio de Toledo, capital de provincial y, además, municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

Se pretende dar continuidad a la actividad de uso almacén en la construcción existente denominada "Venta de Amando".

La parcela, con referencia catastral nº45900A077000030000XH, sita en la parcela 3 del polígono 77 del término municipal de Toledo, presenta, según Catastro, una superficie total de 8.620 m2, de los cuales 1.570 m2 se corresponden con construcciones dedicadas a almacén y oficinas en la actualidad, dispuestas en un edificio de una sola planta y grandes dimensiones situado en la parte norte de la parcela, que rodea un patio de planta cuadrangular. Esta edificación data de los años 60 del siglo XX, siendo inscrita en el Catastro en 1968, después de que el ventorrillo original fuese demolido entre 1964 y 1965.

Las parcelas catastrales donde se va a solicitar la licencia para la rehabilitación y adecuación están clasificadas en el Plan General de Ordenación Urbana en vigor, Modificación Nº 28 del P.G.O.U.T-86 aprobada definitivamente por Ordenes 197/18, de 21 de diciembre, de la Consejería de Fomento (D.O.C.M. 28-12-18 y B.O.P 11-01-19) como **Suelo No Urbanizable Protegido.**

Con la nueva nomenclatura establecida en el TRLOTAU esta clasificación actual de la Modificación nº 28 P.G.O.U.T-86 equivaldría a **Suelo rústico no urbanizable de especial protección paisajística** como establece el artículo 4.b) del Reglamento de Suelo Rústico (en adelante R.S.R) que indica:

Artículo 4. Suelo rústico no urbanizable de especial protección

Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán diferenciarse las siguientes categorías y subcategorías:

a) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes, en el cual se deberán distinguir las subcategorías correspondientes de acuerdo con el artículo siguiente.

…

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

Atendiendo a la normativa municipal la regulación de esta clase de suelo se establece en los artículos 414 y 415 de las Normas Urbanísticas de la Modificación 28 P.G.O.U.T.-86 que a continuación se transcriben:

Artículo 414:

Constituyen las áreas de especial protección, y por lo tanto quedan incluidas dentro del suelo no urbanizable especialmente protegido:

a) Márgenes de la Carretera de Madrid a Toledo

…

Artículo 415:

(La redacción de este artículo es la que recoge la modificación puntual 14 aprobada definitivamente por Orden de 14 de abril de 1999 de la Consejería de Urbanismo y Vivienda (D.O.C.M. 23.04.199))

Estas áreas quedan grafiadas en los planos correspondientes del presente Plan General.

En las áreas de especial protección, no podrá colocarse ningún tipo de carteles anunciadores ni de propaganda.

Las áreas definidas en el artículo 414 a) y b) se protegen por su ubicación y con el finde garantizar el mantenimiento de vistas del conjunto monumental.

…

En cualquier caso, queda prohibido el uso residencial.

A diferencia del uso residencial, el uso de almacén que se pretende desarrollar sobre la parcela (según art. 309, categoría B del PGOU), no se encuentra prohibido de manera expresa por el planeamiento municipal, de modo que ha de entenderse permitido. Por tanto, **la actuación pretendida resulta urbanísticamente compatible con la normativa municipal vigente** de aplicación a la clase de suelo que se afecta.

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 mayoría de los miembros presentes, **ACUERDA**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 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 para el uso de almacén en la Venta de Amando, Polígono 77, Parcela 3, en el Término Municipal de Toledo, clasificadas por el correspondiente Plan de Ordenación Municipal vigente de aplicación como suelo rústico no urbanizable de especial protección, de acuerdo con las características del proyecto presentado y conforme a las siguientes determinaciones:

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

Características de la actividad

Uso:	Industrial-Almacén.
Emplazamiento:	Polígono 77, parcela nº 3 (ref. catastral nº 45900A077000030000XH)
Superficie parcela:	8.620 m^2
Superficie vinculada:	8.620 m^2
Ocupación:	Uso industrial: 1.570 m2 = 18 %
Clasificación del suelo:	Suelo no urbanizable protegido.
Altura máxima:	1 planta y < 5 m
Retranqueos:	< 5 m a linderos y < 15 m a eje de camino

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Toledo y por el resto de informes sectoriales que obran en el expediente.

Por otro lado, según la información escrita y gráfica aportada, parece que la actividad industrial de almacén está ya implantada, por lo que se trataría de una actividad permitida, de acuerdo con el planeamiento urbanístico y territorial vigente.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Fijar el 2% del coste de la construcción en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
3. 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).
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. A tales efectos, entre otros, el Ayto. de Toledo, como órgano competente para otorgar la licencia urbanística municipal, valorará la conveniencia de emisión de informe favorable de la Dirección General de Carreteras, y comprobará la justificación y cumplimiento de los siguientes extremos:

   - El plazo establecido en el documento de memoria urbanística, apartado 6.2.3. para amortización de la inversión por el promotor de 25 años y valorando la inversión propuesta establecida en 150.000 €, no parece proporcionado y no está debidamente justificado por el promotor, tal y como establece el artículo 66.1.c) del TrLOTAU.
   - Por otro lado, según determina el CTE en su DB-SI, el ámbito de aplicación del DB-SI citado es el que se establece carácter general para el conjunto del CTE en su artículo 2 (Parte I) excluyendo los edificios, establecimientos y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el "Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales", por tanto, este edificio, en lo que respecta al uso industrial con categoría de almacén, deberá someterse al cumplimiento del reglamento citado. El cumplimiento del CTE-DB-SI se circunscribirá al ámbito de usos administrativo u otros compatibles con lo determinado en el CTE. En este sentido, los espacios destinados a zonas de ocupación ocasional y accesibles únicamente a efectos de mantenimiento, tales como salas de máquinas, locales para material de limpieza, etc, tendrán una ocupación nula, así como las zonas de paso, vestíbulos, pasillos, etc, son espacios de uso alternativo y deberán tener también ocupación nula.

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 el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 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 Toledo 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».

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030

D. Ángel Aulló Martínez, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha pregunta sobre "*si hubo informe de carreteras",* respondiendo la ponente *que "sí, lo hubo, sobre el proyecto original y con sentido desfavorable exclusivamente respecto al uso lúdico (no en relación al uso de almacenaje)". Don Ángel Aulló vuelve al intervenir, interesándose en lo siguiente: "una vez realizada una segunda exposición al público por el cambio de uso, ¿se considera que el expediente está completo aunque no se haya solicitado informe a la Dirección General de Carreteras?", respondiendo la ponente que "el Ayuntamiento, en su Informe Técnico Jurídico, motiva que la Dirección General de Carreteras sí informó (favorablemente) el uso de almacenaje en cuestión, por lo que considera no procede reiterar solicitud de informe para el mismo uso a la citada Dirección General de Carreteras".*

14. <u>Ruegos y preguntas.</u>

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, la Vicepresidenta Primera expresa su agradecimiento a las Ponentes 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 trece minutos del día treinta de abril de dos mil veinticuatro.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

Firmado digitalmente el 07-06-2024
por Silvia López Martín

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Firmado digitalmente en TOLEDO a 07-06-2024
por Francisco Javier Granero Sánchez

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6F644FAD8E2B44B5030