

Acta 6/2024

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA:

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

VICEPRESIDENCIA SEGUNDA:

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

VOCALES CON DERECHO A VOTO:

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

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

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

D. José María Michelena García, en representación de Viceconsejería de Medio Ambiente.

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

D. Francisco Castilla Rodríguez, en representación de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

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

D. Francisco Javier García Más, en representación de Colegio Notarial de Castilla-La Mancha.

D. Serapio Cabañas Páez, experto profesional en materia de ordenación territorial y urbanística.

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

D. Fernando Cebrián Gómez, en representación de la Consejería competente en materia de sanidad.

D^a Celsa Flores Andrade, en representación de la Consejería competente en materia de agricultura.

ASISTENTE SIN DERECHO A VOTO:

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

PONENTES:

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

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

SECRETARIA:

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

En la ciudad de Toledo, siendo las nueve treinta horas del día **31 de julio de 2024**, comprobada la existencia del quórum establecido en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, de manera presencial en la sala de Juntas de la Consejería de Fomento, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día.



ORDEN DEL DÍA

1. **Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 28 de junio de 2024.**
2. **Modificación puntual n.º 12 del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), relativa a la ocupación máxima de usos compatibles en la Ordenanza Zonal nº 2- BA.** Informe según los artículos 36.2.B) del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Exp. 11/24 CR).
3. **Modificación puntual n.º 19 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, relativa al cambio de calificación de parcela dotacional “Convento de la Inmaculada Concepción”.** Informe según los artículos 36.2.B) del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Exp. 17/24 CR).
4. **Modificación puntual del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (Toledo) para la redelimitación de sectores UB-R-T-4.07 “La Cabra” y UB-R-T-4.08 “La Muleta”.** Informe según los artículos 37.3 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 34/22 TO).
5. **Modificación puntual n.º 2 del Plan de Ordenación Municipal de Guadamur (Toledo), relativa a la reclasificación de tres parcelas de suelo urbanizable del Sector 8 que pasan a estar clasificadas como suelo urbano.** Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 4/24 TO).
6. **Plan Especial de Infraestructuras del vial de conexión de los barrios de Azucaica y el Polígono de Santa María de Benquerencia en Toledo.** Informe según los artículos 10 y 36.1 del texto refundido de la LOTAU y 134.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 16/24 TO).
7. **Modificación Puntual n.º 26 de las Normas Subsidiarias de Los Yébenes (Toledo), relativa a la reubicación de zona verde en el ámbito del polígono industrial “La Cañada” y a la modificación de la ordenanza Zona Industrial (I).** Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 15/24 TO).
8. **Calificación urbanística para la construcción de una nave almacén agrícola y vallado interior en el polígono 35, parcela 83, 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 6/24 AB).
9. **Calificación urbanística para la construcción de nave para aperos y herramientas agrícolas, en el polígono 11, parcela 65, en el término municipal**



Acta 6/2024

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 25/23 CR).

10. **Calificación urbanística para legalización de instalación fotovoltaica de autoconsumo 61,2 kWp, en el polígono 30, parcela 15, 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 46/23 CR).
11. **Calificación urbanística para la legalización de instalación fotovoltaica para autoconsumo con vertido cero de 40,95 kWp, en polígono 153, parcela 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 24/24 CR).
12. **Calificación urbanística para instalación fotovoltaica de suministro eléctrico para autoconsumo de 100 KW, en “Finca Ruigarcía”, sita en polígono 175, parcela 42, 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 27/24 CR).
13. **Modificación de Calificación urbanística para legalización según “Modificado de Proyecto Básico de edificaciones de uso agrícola en el complejo S.A.T. Campos 401”, en polígono 89, parcela 56, situadas en el Paraje “La Nava” de Cinco Casas, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 32/24 CR).
14. **Calificación urbanística para instalación de equipo de recarga eléctrica en estación de servicio nº 96.360 “E.S. Sonseca Martín S.L.”, situada en Autovía A-4 P.K. 112,80, en el término municipal de Madridejos (Toledo).** Informe según los artículos 65.2 del texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 14/24 TO).
15. **Calificación urbanística para instalación de equipo de recarga eléctrica de vehículos, línea de BT, línea de MT y CT en estación de servicio nº 11.696 “Jomisoleo Hostalgas S.L.”, situada en Autovía A-4 P.K. 106,90, en el término municipal de Madridejos (Toledo).** Informe según los artículos 65.2 del texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 15/24 TO).
16. **Autorización provisional para la instalación de actividad de “Discobar al aire libre” en el complejo rural “La Hacienda”, situado en el polígono 1, parcela 355, en el término municipal de Talavera de la Reina (Toledo).** Informe según los



Acta 6/2024

artículos 172 del texto refundido de la LOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Exp. AP 9/24 TO).

17. **Autorización provisional para la instalación de aparcamiento temporal de caravanas de feriantes, en parcela situada en la Avenida de Los Toreros, nº 85, en Albacete.** Informe según los artículos 172 del texto refundido de la LOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Exp. AP 10/24 AB).
18. **Modificación de la Instrucción n.º 6 de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, relativa a la exigencia de calificación urbanística en suelo rústico para las instalaciones de comunicaciones electrónicas tras las innovaciones en la legislación estatal.** Propuesta de traslado y audiencia a las Administraciones afectadas para la presentación de observaciones, con el objeto de la preparación definitiva del texto, previas al informe según los artículos 15.2 del texto refundido de la LOTAU y 149 del Reglamento de Planeamiento.
19. **Ampliación de plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SP PP-100 “Ciudad del Transporte” del Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara y Marchamalo (Guadalajara).** Informe según el artículo 110.3 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. AMP.PZ 01/24 GU).
20. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución SUE-17 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara.** Informe según el artículo 125 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 4/24 GU).
21. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución nº 30 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noblejas (Toledo).** Informe según el artículo 125 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 5/24 TO).
22. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución SUE-16 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara.** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 8/24 GU).
23. **Ruegos y preguntas.**

* * *

D^a Silvia López Martín, Vicepresidenta de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuando en sustitución del Presidente, saluda a los asistentes agradeciéndoles su presencia en la misma. Asimismo, presenta a la secretaria de la comisión, funcionaria perteneciente a la Consejería de Fomento, prestando servicios con



Acta 6/2024

anterioridad en el Servicio de Asesoría Jurídica y actualmente en la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo. Tras comprobar la existencia del quórum exigido para comenzar la sesión, da paso al estudio del orden del día.

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 28 de junio de 2024.

La Vicepresidenta Primera pregunta a los miembros si existe alguna cuestión relativa al acta correspondiente a la sesión anterior, enviada junto con la convocatoria.

El representante del Gabinete Jurídico manifiesta no constar en la relación de asistentes, y no planteándose más cuestiones, el acta resulta aprobada por unanimidad.

Se hace constar que durante el transcurso de la sesión se comprueba su inclusión en el acta, figurando el mismo incluido entre los asistentes con voz y sin voto, poniendo dicha circunstancia en conocimiento del representante del Gabinete Jurídico al final de la sesión.

Tras la aprobación del acta de la sesión anterior, la Vicepresidenta primera da paso a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día por parte de D^a Verónica López Miranzos, funcionaria de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, quien apoya sus ponencias sobre una proyección digital de los distintos proyectos.

2. Modificación puntual n.º 12 del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), relativa a la ocupación máxima de usos compatibles en la Ordenanza Zonal nº 2- BA. Informe según los artículos 36.2.B) del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Exp. 11/24 CR).

La ponente D^a Verónica López Miranzos comienza indicando que en el expediente relativo a la Modificación Puntual nº12 del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), lo que se propone a la Comisión es informar en fase de concertación interadministrativa, conforme a los artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, en adelante TRLOTAU, 135.2.b del Reglamento de Planeamiento, la modificación puntual en base a las competencias atribuidas a esta Comisión en el artículo la letra f) del artículo 9.1 del Decreto de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Seguidamente la ponente pasa a informar sobre los aspectos que se indican a continuación.

El promotor es el Ayuntamiento de Valdepeñas.



Acta 6/2024

La innovación pretende facilitar y flexibilizar la compatibilidad de otros usos, terciarios y dotacionales, con el principal residencial en manzanas con ordenanza de Bloque Abierto 2-BA.

En la actualidad, la ocupación máxima en estas manzanas con ordenanza residencial en bloque abierto es del cincuenta por ciento (50%), criterio que, en la situación actual, se considera excesivamente rígido cuando lo que se pretende es implantar usos compatibles con el residencial, tales como terciarios o dotacionales.

Tras la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, se produjo la crisis del sector inmobiliario, por lo que los solares previstos para su desarrollo edificatorio quedaron, y siguen en la actualidad, sin edificar. Si bien, desde hace unos años se advierte en el municipio un notorio incremento de la actividad comercial, aunque no sucede lo mismo con el suelo residencial, por lo que buena parte de éste continua vacante. Con el incremento de la ocupación de los usos compatibles con el residencial se pretende facilitar el desarrollo de estos suelos, potenciando así la actividad terciaria, compatible con la residencial.

La innovación no tiene incidencia en los estándares de calidad ni en el aprovechamiento urbanístico. Se trata de una modificación de la ordenación detallada para aumentar uno de los parámetros, el de la ocupación para usos compatibles de la ordenanza 2-BA definido en el artículo 48.2 de las Normas Urbanísticas del POM.

Se proyecta diapositiva en la que se muestra la redacción vigente del artículo 48.2 de las Normas Urbanísticas del POM, relativo a la ocupación máxima en la Ordenanza Zonal nº2-BA (bloque abierto) y la redacción propuesta:

Redacción vigente:

Artículo 48.2. OD. Ocupación máxima

En general, máxima del 50% de la superficie de parcela, respetando en cualquier caso las condiciones de retranqueo a lindes.

En UAs se atenderán a lo establecido en su ficha, o la que resulte de la ordenación gráfica que acompaña la ficha.

En sectores urbanizables, el establecido en Plan Parcial.

Para la edificación bajo rasante la ocupación será del 100%.

Redacción propuesta:

Artículo 48.2. OD. Ocupación máxima

En general, máxima del 50% de la superficie de parcela, respetando en cualquier caso las condiciones de retranqueo a lindes.

En UAs se atenderán a lo establecido en su ficha, o la que resulte de la ordenación gráfica que acompaña la ficha.

En sectores urbanizables, el establecido en Plan Parcial.

No obstante, se admitirá la ocupación máxima de hasta el 80% para usos compatibles, siempre que estos se desarrollen en edificio exclusivo y en una única planta sobre rasante (planta baja).

Para la edificación bajo rasante la ocupación será del 100%.



Acta 6/2024

Tras la exposición, la ponente formula la correspondiente propuesta.

Abierto turno de preguntas por la Vicepresidenta primera, el experto profesional efectúa pregunta sobre el coeficiente de edificabilidad, los parámetros del volumen máximo construible, indicando la ponente por un lado, que ni el coeficiente de edificabilidad ni el resto de determinaciones se modifican en la ordenanza, limitándose la innovación a la ocupación en planta baja de los usos compatibles; y por otro lado, que el volumen máximo construible lo marcan por un lado el coeficiente de edificabilidad, y por otro lado, alineaciones, el índice de rasantes y alturas.

Por su parte, el representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha pregunta si se ha tenido en cuenta en la modificación el planeamiento del año 2010 o el del año 2021, la ponente indica que se ha tenido en consideración el texto del año 2010.

No planteándose más cuestiones, la Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada, adopta por unanimidad el siguiente acuerdo:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2.B del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha en Castilla La Mancha, y 135.2.b del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, así como en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, **INFORMAR** la Modificación Puntual nº12 del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), relativa al aumento del porcentaje de ocupación máxima permitido para los usos compatibles en la Ordenanza Zonal nº2-BA y que afecta únicamente al artículo 48.2 de las Normas Urbanísticas, con las siguientes consideraciones :

- Tal y como está redactado el párrafo que se añade al artículo 48.2 de las Normas Urbanísticas, la ampliación del porcentaje de ocupación máxima afecta a todos los usos compatibles de la ordenanza nº2-BA, que incluyen determinados usos industriales, mientras que, de acuerdo con la memoria justificativa de la modificación, esta necesidad de ampliar la ocupación máxima permitida sólo se refiere a los usos compatibles “terciario y dotacional”. Por tanto, se debe aclarar si se pretende ampliar la ocupación para todos los usos compatibles de la ordenanza nº2-BA, o solamente para los usos compatibles terciario y dotacional.
- El incremento de la ocupación máxima para usos compatibles no podrá conllevar, en ningún caso, que éstos adquieran la condición de "uso mayoritario", entendiéndose como tal, según el Anexo I del Reglamento de Planeamiento, “el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo”.



Acta 6/2024

3. **Modificación puntual n.º 19 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, relativa al cambio de calificación de parcela dotacional “Convento de la Inmaculada Concepción”**. Informe según los artículos 36.2.B) del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Exp. 17/24 CR).

La ponente D^a Verónica López Miranzos indica que en el presente expediente se propone a la Comisión informe de concertación, conforme a los artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, en adelante TRLOTAU y 135.2.b del Reglamento de Planeamiento.

Seguidamente la ponente aborda los aspectos que a continuación se indican.

El promotor es el Ayuntamiento de Ciudad Real, propietario del inmueble sito en c/ San Antonio nº2, es el Convento de la Inmaculada Concepción, conocido popularmente como el Convento de las Terreras, siendo la redactora de la documentación la Jefe de Sección de Planeamiento y Operaciones Estratégicas del citado Ayuntamiento.

La modificación afecta a una parcela de Suelo Urbano Consolidado. Está vinculada al Área de Reparto MC1 de uso predominante residencial y tipología de manzana cerrada.

La parcela cuenta con diferentes calificaciones de las cuales son objeto de esta modificación la zona A con uso dotacional religioso público y la zona B con uso dotacional religioso privado. Se proyecta imagen del emplazamiento.



Se corresponden estas zonas con la iglesia, el convento de clausura y los jardines. Este edificio lleva más de quince años de abandono y se trata de uno de los pocos ejemplos de bienes de interés cultural de la ciudad, la declaración tuvo lugar el 26 de noviembre de 1991, esta circunstancia propició la compra del inmueble por el Ayuntamiento con la finalidad de garantizar la conservación del mismo, asignándole un nuevo uso polivalente. Uso polivalente según la terminología de las normas urbanísticas del plan general vigente y con respecto al cual se contempla una correspondencia con el uso terciario regulado en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento.





Las normas urbanísticas determinan en el artículo 12.1.5, respecto al aprovechamiento urbanístico lo siguiente: 1º) que, en los edificios incoados o declarados B.I.C. incluidos en la anterior relación, se dispondrá de un aprovechamiento similar al definido por el Plan General en la zona donde se sitúa; 2º que, si se dispusiera de un mayor aprovechamiento que el actualmente construido, las ampliaciones necesarias podrán realizarse con las limitaciones del número de plantas y/o altura de cornisa establecidas en el Plan General; 3º) que podrán estudiarse soluciones adecuadas en cuanto altura de plantas, fondo edificable, retranqueos y soluciones constructivas distintas de las señaladas con carácter general en este Plan General siempre que se integren adecuadamente, a juicio del Ayuntamiento y de la Consejería de educación y Cultura, con la realidad existente que debe conservarse y el entorno urbano próximo.

En concreto, para la edificación en cuestión se establece una altura de planta baja +2 en toda la construcción existente según el plano número 4 del vigente Plan General de Ordenación Urbana que regula las alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales. Se plantea, por tanto, una modificación de la ordenación detallada del planeamiento, basada en la pormenorización del uso, pasando de dotacional religioso a dotacional polivalente, sin modificación de la intensidad edificatoria, que como se ha visto, según la redacción del artículo 12.1.5 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, se vincula a las condiciones del aprovechamiento urbanístico como BIC citadas.

En las Normas Urbanísticas, no se considera que haya que realizarse modificación alguna, sino que la modificación se centra en los planos del Plan General de Ordenación Urbana.

En el plano nº 3 de "Calificación del suelo" se elimina la nomenclatura R, que hace referencia a uso religioso, tanto público como privado, y no se refleja ninguna letra, ya que según leyenda cuando en el uso dotacional no se inserta ninguna letra el uso se corresponde con el uso dotacional polivalente.



Acta 6/2024



Concluida la exposición, la Ponente formula la propuesta a la Comisión

Tras la propuesta la Vicepresidenta Primera pregunta a los miembros si desean plantear alguna cuestión, no formulándose ninguna.

La Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada, adopta por unanimidad el siguiente acuerdo:

“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, **INFORMAR** la Modificación Puntual nº 19 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, a propuesta del Excmo. Ayto. de la localidad, que tiene por objeto modificar el uso pormenorizado actual de la parcela dotacional sita en C/ San Antonio, 2, donde se ubica el Convento de la Inmaculada Concepción, conocido popularmente como “Las Terreras”, de religioso a polivalente, lo que va a permitir destinar la edificación a usos de interés general de la ciudadanía, no representando incremento de la intensidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior, en fase de concertación interadministrativa previa a la aprobación inicial y con las siguientes consideraciones:



Acta 6/2024

- Se deberá justificar, en base a lo establecido en el artículo 39.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha en Castilla La Mancha, que no se aumenta el aprovechamiento lucrativo privado, al modificarse el uso pormenorizado de religioso a polivalente. Se utilizarán, a tal efecto, los valores relativos de repercusión de los terrenos determinados en un estudio de mercado con la solvencia técnica necesaria para garantizar sus resultados.
- Asimismo, se deberá justificar la correspondencia que se establece entre el uso dotacional polivalente, previsto según la terminología de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real vigente, y el uso terciario contemplado en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento, especificando, en todo caso, la regulación que se establezca para los distintos usos terciarios pormenorizados permitidos.

Tras la aprobación inicial por el pleno del Excmo. Ayto. de Ciudad Real, se deberá remitir a la Consejería de Fomento copias del documento técnico en papel y en soporte digital, debidamente diligenciadas, incluyendo la documentación refundida que proceda del Plan General de Ordenación Urbana vigente, interesando su aprobación definitiva”.

4. **Modificación puntual del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (Toledo) para la redelimitación de sectores UB-R-T-4.07 “La Cabra” y UB-R-T-4.08 “La Muleta”.** Informe según los artículos 37.3 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 34/22 TO).

La ponente, D^a Verónica López Miranzos, inicia su exposición indicando que se trata de informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previo a la resolución sobre la aprobación definitiva del Consejero de Fomento, sobre la Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina para la redelimitación de los sectores Urbanizable-Residencial-Terciario 4.07 denominado “La Cabra” y Urbanizable-Residencial-Terciario 4.08 denominado “La Muleta”, promovida esta modificación por el Ayuntamiento de la localidad, de acuerdo con lo establecido en los artículos 37.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y 152.1 y 136.3 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba su Reglamento de Planeamiento, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1 f) del Decreto 235/2010.

El Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina fue aprobado definitivamente mediante Orden de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda con fecha 29 de junio de 2010.

El promotor de la modificación es el Ayuntamiento de Talavera de la Reina, que asume la propuesta presentada por la sociedad mercantil “Sánchez Moreno Urbanismo y Arquitectura, S.L.” y que recibe a su vez el encargo de D. José Manuel González.



Acta 6/2024

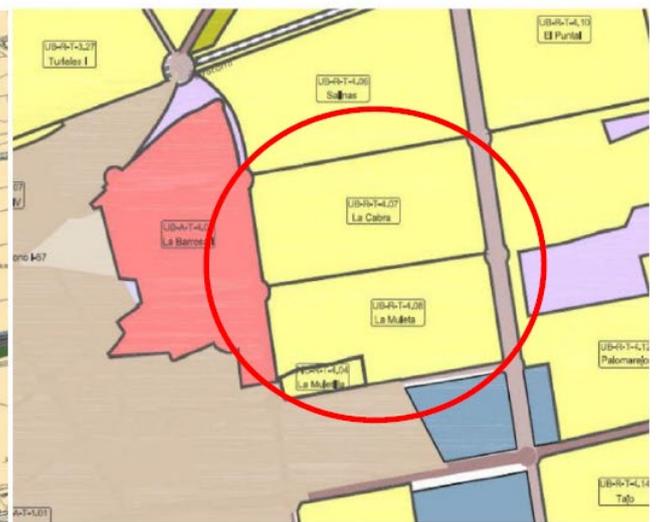
El documento técnico que se informa ha sido redactado por el Arquitecto D. Ángel Sánchez, y se corresponde con el presentado ante el Ayuntamiento el 13/05/2024 y comprensivo del documento aportado el 22/01/24, 16/02/24 y el informe de sostenibilidad económica de abril de 2023.

La ponente relaciona los trámites administrativos del expediente.

La modificación puntual se plantea para la redelimitación de los límites de dos de los sectores urbanizables, Sector “LA CABRA y Sector “LA MULETA”, mostrándose imágenes de los mismos.



Extracto del plano 02-20 del POM de Talavera de la Reina.



Extracto del plano de Áreas de reparto de las NNUU del POM de Talavera de la Reina.

En la imagen izquierda, en marrón oscuro se representa el Suelo Urbano consolidado y en color crema el Suelo Urbanizable.

Estos dos sectores aparecen también en los planos de Áreas de Reparto en Suelos Urbanizables y Urbanos no consolidados en las NNUU del POM de Talavera de la Reina con su nomenclatura que luego se reproducirá en las fichas de desarrollo (Imagen derecha).

Los dos sectores se encuentran situados en la fase 1 del POM de Talavera de la Reina.

En las “Fichas de Planeamiento, desarrollo y gestión” del POM aparecen todas características de estos dos sectores.

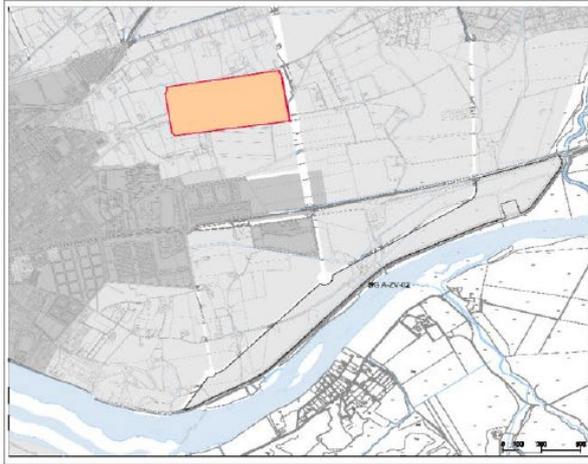


DETERMINACIONES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN II

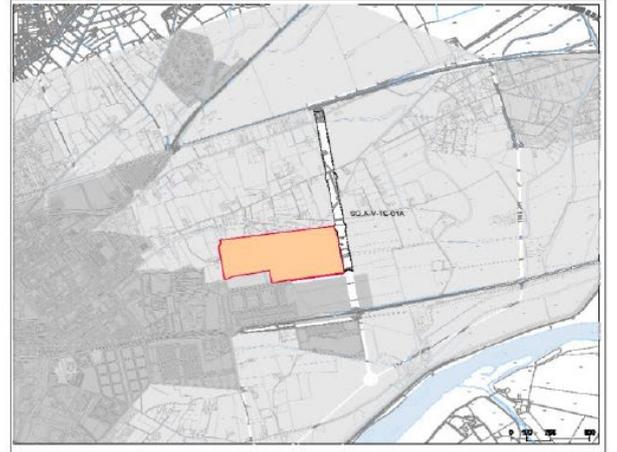
Table with metadata for Actuation II: Nombre: La Cebra, Código: UB-R-T-4.07, Hoja Plano: 10-220-3, Clase de Suelo: Urbanizable, Figura de Planeamiento: P.P.

Table with metadata for Actuation II: Nombre: La Muela, Código: UB-R-T-4.08, Hoja Plano: 20-220-5, Clase de Suelo: Urbanizable, Figura de Planeamiento: P.P.

DELIMITACIÓN EN PLANO PARCELARIO



DELIMITACIÓN EN PLANO PARCELARIO



Summary table for Actuation II: Superficie del Sector (O.E.), Superficie Bruta (Has), Superficie Neta (Has), Sistemas Generales del Área de Reparto (O.E.), Superficie de Sistemas Generales Adscritos (Has), Ejecución del Planeamiento (O.E.).

Summary table for Actuation II: Superficie del Sector (O.E.), Superficie Bruta (Has), Superficie Neta (Has), Sistemas Generales del Área de Reparto (O.E.), Superficie de Sistemas Generales Adscritos (Has), Ejecución del Planeamiento (O.E.).

DETERMINACIONES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN III

Main data table for Actuation III with columns: Tala Vera Este, Código Febrero, Superficie Bruta (Has), Superficie SG Interiores (Has), Superficie Neta (Has), Denominación Sistema General Adscrito, Superficie e SG Adscritos (Has), Superficie e SG Adscritos ref (Has), Superficie Sector para cálculo Aprob. Urbanístico, Superficie Sector+ SG, Índice edificabilidad (m2/m2), Edificabilidad Aprob. Objetivo Real (m2), Edificabilidad Vix. Pública (m2), Densidad Máxima (viv/Ha), N° Viviendas (maximo), Aprovechamiento Homogeneizado (m2), Aprovechamiento Tipo (m2/m2) Julio 2009.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): B2D75347E2FA39B14B6A65



El objeto de la modificación es la redelimitación de estos dos sectores, “La Cabra” y “La Muleta”, para subdividirlos en tres nuevos sectores para una mejor gestión de los mismos.

Dos de ellos, 4.07 y 4.08, mantienen el uso global original, que es el de Vivienda, con uso Comercial como compatible.

Al tercer sector que se genera, 4.15, se le asignará el uso de Terciario – Comercial.

Se mantiene el Aprovechamiento Tipo de 0,1799 ua y 0.1800 ua en los sectores 4.07 y 4.08 originales, lo que supone una edificabilidad residencial de 0,25.

En el ámbito del nuevo sector UB-R-T-4.15 se fija un Aprovechamiento Tipo de 0,28 ua, que se corresponde con una edificabilidad del sector comercial de 0,46 m²t/m²s, que es el Aprovechamiento Tipo de los sectores de las Áreas de Reparto de su mismo uso global.

Cada uno de los sectores van a ser Áreas de Reparto independientes, satisfaciéndose en todo caso la condición regulada en el artículo 31.3 del Reglamento de Planeamiento que determina que el AT de AR a las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario no diferirán en más de un 15%.

También se propone una actualización del factor de ponderación del uso comercial, en virtud de los artículos 72.3 del TRLOTAU y 34.2 del Reglamento de Planeamiento, para lo cual se presenta un informe de valores de mercado suscrito por TINSA, que concluye en un cambio del factor comercial de 1 a 0,6.

A la hora de valorar el suelo de uso comercial, se equiparará en valor con el de la vivienda colectiva libre conforme estudios de mercado realizados entre 2.007 y 2.008.

En la actualidad, y debido a diversas circunstancias como son el comercio de internet, la bajada de las ventas del comercio tradicional, la subida del paro en la ciudad, la bajada de la población en la misma, y otras, hacen que ese coeficiente se haya modificado.

Finalmente, todas las cargas de cualquier tipo se detraerán en los sectores iniciales en proporción de la superficie cedida al nuevo sector, que asume las mismas también en la misma proporción.

Las modificaciones comentadas se recogen en cuadro que se proyecta, afectan a la ordenación estructural del POM puesto que delimita sectores de suelo urbanizable, usos globales e intensidad edificatoria, así como a la ordenación detallada en cuanto a la delimitación de las áreas de reparto y aprovechamiento tipo y en lo referente al trazado viario del sector 4.08.



Acta 6/2024

COMPARATIVA MODIFICACION			
PARÁMETRO URBANÍSTICO	UB-R-T-4.07	UB-R-T-4.07 MODIFICADO	SECTOR NUEVO PROV. DEL 4.07
Superficie de ámbito (m²)	270.748,00	254.775,48	15.972,52
USO PPAL/COMPATIBLE	V.Unifamiliar/Comercial	V.Unifamiliar/Comercial	Comercial/V.Unifamiliar
Edificabilidad Bruta máxima	0,25	0,25	0,284 / 0,171
Edif. Bruta máxima m²	67.687,00	63.693,87	4529,66 / 2739,34
Sistemas Generales interiores	0	0	0
Sistemas Generales adscritos	4.3362 - 8,5% SG-A-ZV-02	4.0649 Ha - 7,99 % SG-A-ZV-02	0,2712 Ha - 0,50 % SG-A-ZV-02
Aprovechamiento Tipo	0,1799	0,1799	0,1799
PARÁMETRO URBANÍSTICO	UB-R-T-4.08	UB-R-T-4.08 MODIFICADO	SECTOR NUEVO PROV. DEL 4.08
Superficie de ámbito (m²)	240.568,00	224.558,11	16.009,89
USO	V.Unifamiliar/Comercial	V.Unifamiliar/Comercial	Comercial/V.Unifamiliar
Edificabilidad Bruta máxima	0,25	0,25	0,284/0,171
Edif. Bruta máxima m²	60.142,00	56.139,53	4540,34 / 2745,80
Sistemas Generales interiores	0	0	0
Sistemas Generales adscritos	3,8491 - incluye 0,58 Ha de Convenios Obtención SG Puente Nuevo + 45,1 % SG-A-V-TE-01A	3,608 - incluye 0,5414 Ha de Convenios Obtención SG Puente Nuevo + 42,01 % SG-A-V-TE-01A	0,2407 - incluye 0,0385 Ha de Convenios de obtención SG Puente Nuevo + 3,001% SG-A-V-TE-01A
Aprovechamiento Tipo	0,1799	0,1799	0,1799
TOTALES	UB-R-T-4.07 + UB-R-T-4.08	MODIFICADOS	SECTOR NUEVO UB-R-T-4.15
Superficie de ámbito (m²)	511.316,00	479.333,59	31.982,41
USO	V.Unifamiliar/Comercial	V.Unifamiliar/Comercial	Comercial/V.Unifamiliar
Edificabilidad Bruta máxima	0,25	0,25	0,284 / 0,171
Edif. Bruta máxima m²	127.829,00	119.833,40	9070 / 5485,14
Sistemas Generales interiores	0	0	0
Sistemas Generales adscritos	4.3362 - 8,5% SG-A-ZV-02 3,8491 - 0,58 Ha de Convenios Obtención SG Puente Nuevo + 45,1 % SG-A-V-TE-01A	4,08 Ha - 7,99 % SG-A-ZV-02 3,5929 - incluye 0,5414 Ha de Convenios Obtención SG Puente Nuevo + 42,01 % SG-A-V-TE-01A	0,2712 Ha - 0,50 % SG-A-ZV-02 0,2407 - 0,0385 Ha de Convenios de obtención SG Puente Nuevo + 3,001% SG-A-V-TE-01A
Aprovechamiento Tipo	0,18	0,18	0,2855

Se proyectan las nuevas fichas en las que se muestran los sectores resultantes, los planos pertenecientes a ORDENACIÓN, "Sectores, Unidades de Actuación Urbanizadora", y los de Calificación de suelo urbano y urbanizable con las modificaciones introducidas.

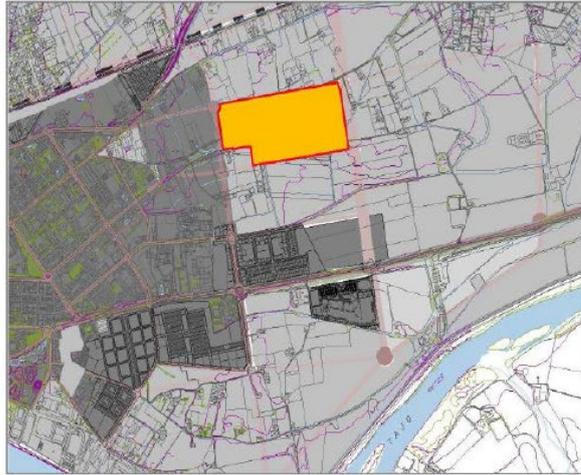


Acta 6/2024

Planeamiento REMITIDO febrero-10

NOMBRE	La Caba	CÓDIGO	USP-T-07	HOJA PLANO	T2-2205-1
CLASE DE SUELO	Mixta	FIGURA DE PLANEAMIENTO	P.P.		

DELIMITACIÓN EN PLANO PARCELARIO



SUPERFICIE DEL SECTOR (O.B.)	
SUPERFICIE BRUTA (Has.)	25,475
SUPERFICIE NETA (Has.)	25,475

SISTEMAS GENERALES DEL AREA DE REPARTO (O.E.)	
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES (Has.)	0,000

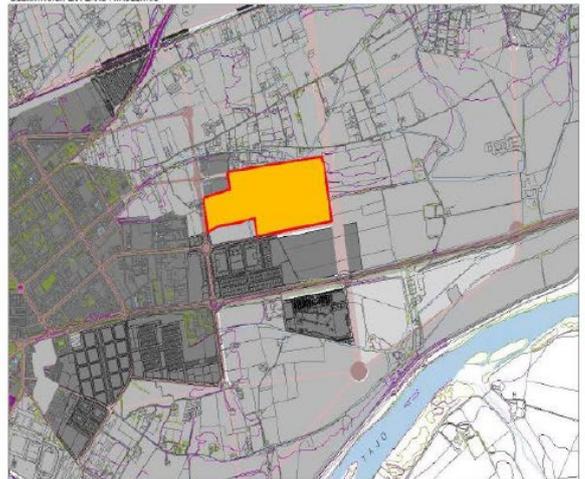
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (Has.)	Código	TOTAL
7,596	3-G-2V-02	4,085

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO (O.F.)		
ESFERAS DE ACTUACIÓN	Privado	GESTIÓN
		Industria

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR febrero-10

NOMBRE	La Mata	CÓDIGO	USP-T-08	HOJA PLANO	20-2205-1
CLASE DE SUELO	Univale	FIGURA DE PLANEAMIENTO	P.P.		

DELIMITACIÓN EN PLANO PARCELARIO



SUPERFICIE DEL SECTOR (O.E.)	
SUPERFICIE BRUTA (Has.)	22,458
SUPERFICIE NETA (Has.)	22,458

SISTEMAS GENERALES DEL AREA DE REPARTO (O.E.)	
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES (Has.)	0,000

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (Has.)	Código	TOTAL
incluye 0,64 Ha de Canchales Obstrucción SO Pando Mexico + 42,0% S.C.A.V. T.E. 31.8		3,529

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO (O.E.)		
ESFERAS DE ACTUACIÓN	Privado	GESTIÓN
		Industria



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): B2D75347E2FA39B14B6A65



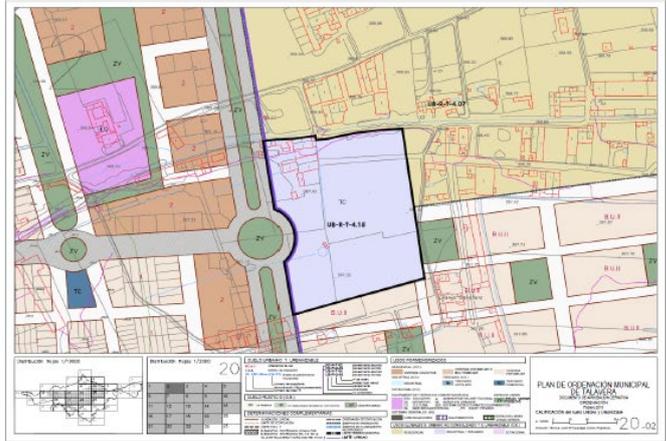
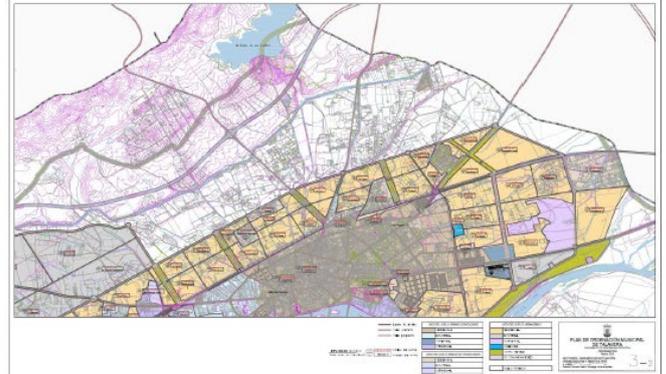
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR
febrero-18

Planamiento REMITIDO

NOMBRE	CANTOS	CÓDIGO	UB-R-4-18	HORAS PLANO	25-2024
CLASE DE QUELLO	Urbanizable	FIGURA DE PLANEAMIENTO			P.D.

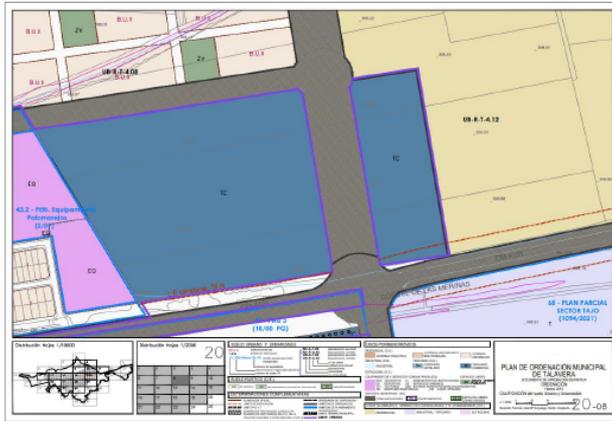
DELIMITACIÓN EN PLANO PARCELARIO

SUPERFICIE DEL GESTOR (G.E.)		
SUPERFICIE BRUTA (Hm ²)		3.1921
SUPERFICIE NETA (Hm ²)		3.1852
SISTEMAS GENERALES DEL ÁREA DE REPARTO (G.E.)		
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES (Hm ²)		0,0000
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (Hm ²)	CONDICIÓN DISEÑO: S.C.-A.2-V.02 Incluye 0,0036 Ha. Convenio de colaboración IG Placeta Nueva + 3,0815 D.G.A.V.-D.M.A.	TOTAL (32)214 0,240716
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO (O.E.)		
ESFERAS DE ACTUACIÓN	Privada (GESTIÓN)	000Par13



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): B2D75347E2FA39B14B6A65

También se proyecta imagen correspondiente a la actualización del plano 20-08, que es la clasificación de suelo urbano y urbanizable. En la misma diapositiva se representan también los nuevos coeficientes de ponderación según el informe de valoración presentado por TINSA y la tabla resumen de los sectores que se remiten al planeamiento de desarrollo.



Uso y tipología edificatoria	Coefficiente m ² /m ²
VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	1
VIVIENDA COLECTIVA VPP	0,70
VIVIENDA COLECTIVA VPO	0,57
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1,1
VIVIENDA COLECTIVA EN EATIM	0,65
OFICINAS	0,65
HOTELERO	1,0
COMERCIAL	0,6
INDUSTRIAL	0,4
DOTACIONAL PRIVADO	0,5

Código Edificio	Superficie Bruta (Hm ²)	Superficie S.O. Interiores (Hm ²)	Superficie S.O. Superficie Neta (Hm ²)	Descripción Sistema General Admitido	Superficie S.O. Advertidos ref. (Hm ²)	Superficie S.O. Advertidos ref. (Hm ²)	Superficie Sector para estudio Urbanístico	Superficie Sector 955, valorado Aprob. Urbanístico Marzo 2009	Uso Característico	Índice Global/Tipología	Índice edificabilidad (Hm ² /Hm ²)	Edificabilidad Aprob. Objetivo Real (Hm ²)	Edificabilidad Viv. Pública (Hm ²)	Densidad Máxima (vivi/Ha)	Nº Viviendas (máximo)	Aprovechamiento Homogeneizado (Hm ²)	Aprovechamiento Tipo (Hm ²) Julio 2009
UR-R-T-4.04	2.4822	0.0000	2.4822	NO S.O.	0.0000	0.0000	2.4822	2.4822	Residencial	V Colectiva	0,55	15.112	6.004	80	72	7.531	0.5405
UR-R-T-4.05	54.4138	0.0000	54.4138	NO S.O.	0.0000	0.0000	54.4138	54.4138	Residencial	V Unifamiliar	0,20	108.828	32.048	25	1.350	102.407	0.1882
UR-R-T-4.08	33.1737	0.0000	33.1737	10,8% S.O.-A-2V-02	5.3619	5.3619	38.5259	38.5259	Residencial	V Unifamiliar	0,25	82.934	41.467	25	629	86.750	0.1708
UR-R-T-4.07	25.4775	0.0000	25.4775	7,88% S.O.-A-2V-02	4.0794	4.0794	29.3425	29.3425	Residencial	V Unifamiliar	0,25	63.994	31.947	25	637	53.164	0.1600
UR-R-T-4.08	22.4050	0.0000	22.4050	3,808 + Integre 0,5414 Ha de Comercio Obtención S.O. Fuente Nuevo + 4,221% S.O.-A-V-TE-01A Integre 5,70 Ha de Comercio Obtención S.O. Fuente Nuevo y 5,5025 Ha comercio La Mitigación + 100% S.O.-A-V-TE-01B + 100% S.O.-A-V-TE-01C + 2,1% S.O.-A-2V-02	3.0933	3.0939	26.0942	26.0942	Residencial	V Unifamiliar	0,25	56.140	28.070	25	681	48.677	0.1789
UR-R-T-4.09	48.1847	0.0000	48.1847		12.5221	12.5228	60.6988	60.6988	Residencial	V Colectiva	0,40	102.050	66.320	35	1.588	151.237	0.2402
UR-R-T-4.10	31.5407	0.0000	31.5407	100% S.O.-A-V-TE-04 + 43,6% S.O.-A-V-TE-01A	5.0150	5.0150	36.3033	36.3033	Residencial	V Unifamiliar	0,25	78.507	39.183	25	794	65.436	0.1800
UR-R-T-4.11	32.2041	0.0000	32.2041	10,1% S.O.-A-2V-02	5.1910	5.1927	37.3551	37.3551	Residencial	V Unifamiliar	0,25	80.510	40.255	25	895	67.225	0.1800
UR-R-T-4.12	51.0577	0.0000	51.0577	54,4% S.O.-A-V-TE-02 + 10,7% S.O.-A-2V-02	8.1691	8.1692	59.2385	59.2385	Residencial	V Unifamiliar	0,25	127.544	63.822	25	1.278	168.583	0.1800
UR-R-T-4.13	58.0340	0.0000	58.0340	11% S.O.-A-V-TE-01A + 15,6% S.O.-A-2V-02	8.7755	8.2838	69.7685	69.7685	Residencial	V Unifamiliar	0,25	145.060	72.530	25	1.451	121.125	0.1815
UR-R-T-4.15	3.1982	0.0000	3.1982	0,2712 Ha. - 0,60% S.O.-A-2V-02 + 0,2487 + 0,0385 Ha de Comercio de obtención S.O. Fuente Nuevo + 3,001% S.O.-A-V-TE-01A	0.1120	1.2793	3.7102	3.7102	Terciario	Terciario	0,48	14.793	2.682	0	0	10.860	0.2858
	351.918900	0.0000	351.9189		51.1675	54.4804	315.0860					(Viv. Libre 2087)	439.620	3.352	861.643		

Se establecen las siguientes consideraciones.

Con respecto a la documentación, la modificación recoge todo lo indicado de aplicación en el artículo 30 del TRLOTAU, en la Norma Técnica de Planeamiento en el punto 2.1 en los artículos 40 al 49, ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento.

En cuanto a la tramitación, considerando que se trata de una innovación de determinaciones de ordenación estructural, en virtud de los artículos 39.1 del TRLOTAU y 152.1 del Reglamento de Planeamiento, se ha seguido el procedimiento previsto en el art. 36 del TRLOTAU y en el art. 135 del Reglamento de Planeamiento para su aprobación inicial previamente a la remisión a la Consejería de Fomento interesando su aprobación definitiva conforme a los artículos 37 del TRLOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento.

El régimen de la innovación de la ordenación urbanística viene establecido en el artículo 39 del TRLOTAU.

La modificación mantiene la proporción y calidad de las dotaciones públicas locales previstas respecto al aprovechamiento, dado que estas se remiten a los estándares de calidad previstos en los artículos 31.1 b) del TRLOTAU y 22 RPLOTAU.

Estas reservas serían:



Acta 6/2024

- Para los sectores de uso residencial, 10% de la superficie total ordenada para zonas verdes, con destino la implantación de otras dotaciones se reserva 20 m2 por cada 100 m2 de techo edificables y la reserva una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de techo residencial.
- Para el nuevo sector de uso comercial, la reserva será del 10% de la superficie total ordenada a zonas verdes, 5% a otras dotaciones públicas, y 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m2 de techo de uso comercial.

Se mantiene la previsión del POM de destinar a viviendas de protección pública el 50% de la superficie edificable residencial de cada sector.

Se cede al Ayuntamiento la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar los porcentajes del aprovechamiento tipo de cada área de reparto conforme se determina en el artículo 68 b) 2) y 3) del TRLOTAU: 15% (10 % con destino a patrimonio público de suelo municipal y 5% con destino a patrimonio público de suelo autonómico). Esta es una de las determinaciones que se incluyó como consideración en el Acuerdo de la Comisión de diciembre de 2022 y que se recoge en este nuevo texto.

Se muestra tabla comparativa con las consideraciones y medidas correctoras establecidas en el informe de la Comisión Regional y la justificación que se introduce en el nuevo texto.

Informe de CROTU	Justificación MP
Dado que la modificación plantea una revisión de los coeficientes de ponderación, el estudio con tal fin elaborado deberá analizar no sólo el valor de repercusión correspondiente al uso comercial (con respecto al de vivienda colectiva libre), sino que se extenderá a las diferentes usos y tipologías contemplados el ámbito (vivienda unifamiliar y vivienda colectiva tipo VPP/VPO) para así justificar que se mantienen los aprovechamientos urbanísticos establecidos.	El estudio de mercado se hizo para el ajuste del coeficiente de ponderación única y exclusivamente del uso comercial. El resto de coeficientes son asumidos por este documento como validos. Teniendo esto en cuenta el estudio presentado para la valoración del coeficiente de ponderación del comercial se ha realizado en relación con la vivienda unifamiliar y plurifamiliar del municipio. Según los resultados se decidió mantener los valores de los coeficientes del POM dado que su relación del porcentaje con los existentes era válida, tanto para vivienda libre como protegida. Es por esto que el resto de coeficientes se dejan como están en el documento original.
Deberá corregirse el cuadro resumen de todas las modificaciones recogido en la memoria presentada (página 16) en lo relativo a los parámetros correspondientes al nuevo sector. Se ha detectado una incorrección en la edificabilidad bruta máxima asignada, dado que esta deberá establecerse independientemente para cada uno de los usos mayoritarios y compatibles propuestos por la innovación que se remiten a planeamiento de desarrollo y que figura en el volumen III del POM (página número 31 de la memoria presentada)	El criterio para la redacción del cuadro resumen que se ha seguido y se ha pedido no cambiar es solamente poner la edificabilidad bruta máxima del uso mayoritario. Esto se puede comprobar con el cuadro resumen original en todos los sectores y, también, en los sectores comerciales que existen. Es por esto que no se varía el criterio seguido por el equipo de redacción del POM y por los servicios técnicos del ayuntamiento. Aún así se rehace la línea correspondiente al nuevo sector para diferenciar las edificabilidades en el sentido pedido en el requerimiento.

Se dan por aceptadas las justificaciones que se presentan.

Acta 6/2024

A la vista de lo anterior, la Ponente formula la propuesta a la Comisión, tras lo cual la Vicepresidenta primera pregunta a los asistentes si desean formular preguntas, no planteándose cuestión alguna.

La Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada, adopta por unanimidad el siguiente acuerdo:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.1 y 37.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y 152.1 y 136.3 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba su Reglamento de Planeamiento, así como en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1. f) 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, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina para la redelimitación de los sectores UB-R-T-4.07 “La Cabra” y UB-R-T-4.08 “La Muleta”, previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento, por cuanto habilita suelo para poder seguir desarrollando un uso comercial, actualmente sin reserva conforme a las previsiones del Plan de Ordenación Municipal vigente, y que es esencial para el dinamismo de ese municipio.

Se hace constar que, conforme se establece en la Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental, suscrita con fecha 7 de noviembre de 2023: “[...] *de acuerdo con el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo, las nuevas actuaciones a desarrollar que se sitúen dentro de la zona inundable para la avenida de 500 años de periodo de retorno del Río Tajo se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el art. 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, incluido lo relativo a la obligación del promotor de la actuación de presentar una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. De igual modo, si como consecuencia del presente desarrollo urbanístico pudiera resultar afectada alguna infraestructura hidráulica de riego dependiente del Estado, se deberá contar previamente con la necesaria autorización del Organismo competente, en este caso, la Dirección Técnica de la Confederación Hidrográfica del Tajo*”.

Asimismo, se recuerda que, según informe de fecha 4 de enero de 2023 del Servicio de Cultura la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes: “[...] *La zona afectada por la actuación urbanística se localiza en el Ámbito de Prevención B.1 Vega del Tajo del documento de Prescripciones del Protección del Patrimonio Arqueológico para el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (Toledo). Previa a cualquier afectación se requerirá autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, que contendrá las condiciones y plazos de ejecución de dicha intervención, según lo estipulado en los artículos 48, 49 y 50 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha. No obstante, en caso de llevarse a*



Acta 6/2024

cabo modificaciones y revisiones sobre el instrumento urbanístico remitido, deberá volver a ser informado por esta Dirección Provincial según lo establecido en el artículo 26 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha [...]».

5. **Modificación puntual n.º 2 del Plan de Ordenación Municipal de Guadamur (Toledo), relativa a la reclasificación de tres parcelas de suelo urbanizable del Sector 8 que pasan a estar clasificadas como suelo urbano.** Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 4/24 TO).

La ponente, D^a Verónica López Miranzos, comienza indicando que en el expediente de referencia se propone informar a la Comisión para que informe la Modificación puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Guadamur (Toledo), que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo el 9 de mayo de 2007 de forma previa a su remisión al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, de acuerdo con lo establecido en los artículos 39.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 242/2004, y en virtud de la competencia atribuida a la Comisión Regional en la letra j) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010.

A continuación, la Ponente realiza una exposición de la tramitación administrativa del expediente, procediendo tras ello a explicar el objeto y la justificación de la modificación.

El objeto de la modificación es la reclasificación, como suelo urbano, de tres parcelas incluidas dentro de la delimitación del sector de suelo urbanizable S.08 del Plan de Ordenación Municipal de Guadamur.

Como justifica el documento técnico y corroboran los informes del Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de Fomento en Toledo, dichas parcelas habían adquirido la condición de suelo urbano (solar) por ejecución del planeamiento anterior al Plan de Ordenación Municipal vigente. Por tanto, en aplicación del artículo 45 del TRLOTAU, estas parcelas deben clasificarse como suelo urbano consolidado.

Por este motivo, se plantea la redelimitación del sector de suelo urbanizable S.08 del POM vigente, extrayendo del mismo la superficie correspondiente a las tres parcelas m2, mencionadas, de manera que la superficie inicial del sector, de 47.771 m2 se reduce, pasando a 46.682 m2.

Se precisa que, al analizar la ficha del sector S.08 durante la tramitación del expediente, se detectó que la superficie de dotaciones públicas reflejada gráficamente en la misma era significativamente menor que la que le correspondía numéricamente según la misma ficha y en aplicación del artículo 31 del TRLOTAU, por lo que se requirió al Ayuntamiento la corrección de la ordenación detallada del sector para que la superficie gráfica se correspondiera con la numérica. Por este motivo, el viario colindante con las dotaciones al



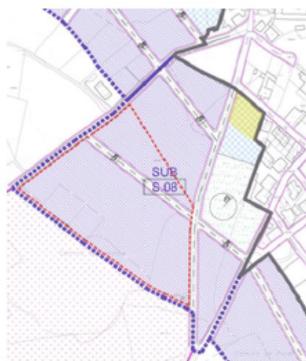
Acta 6/2024

oeste varía ligeramente su trazado y disminuye la superficie lucrativa del sector, manteniendo el resto de los parámetros urbanísticos del POM.

Además, se han añadido los siguientes comentarios en el apartado de “observaciones” de la ficha como consecuencia de los requerimientos realizados por la Delegación Provincial de Fomento:

-Respecto a la zona de protección arqueológica, se especifica que “se deberá presentar estudio de valoración arqueológica previo”.

- Se añade que “el Plan Parcial deberá ubicar la superficie dotacional de equipamientos según las necesidades y la ordenación prevista”, debido a que en una versión inicial de la ficha no se había modificado la representación gráfica de la ordenación detallada. Una vez corregida la ordenación detallada, esta condición es innecesaria.



Delimitación del sector S.08 en el POM



Delimitación del sector S.08 en la MP n°2

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL GUADAMUR		
TOLEDO		
UNIDAD EJECUCION	S.08	RESIDENCIAL
CLASIFICACION	URBANIZABLE	SITUACION
SUPERFICIE	46.682 m2	ACCESO SUR CASCO URBANO
GRIFANZA	3	OBSERVACIONES
DENSIDAD MAXIMA	10 ViviHa	Se debe mantener el vial central con el fin de dar continuidad al trazado con los sectores contiguos.
M2 PARCELA MINIMA	330	Se deberá contar con autorización expresa de la Consejería de Cultura en relación con la carta arqueológica.
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,50 m2/m2	En caso que esté en zona de protección arqueológica, se deberá presentar estudio de valoración arqueológica previo.
SISTEMAS GENERALES	No tiene	El Plan Parcial deberá ubicar la superficie del dotacional de equipamientos, según las necesidades y la ordenación establecida.
M2 SUPERFICIE VIALES	Según PAU	
M2 SUPERFICIE z. VERDE	4.668,20m2	
M2 SUPERFICIE DOTACION	4.668,20m2	
APROVECHAMIENTO TIPO	0,50	
APROV APROPIABLE	80 %	
DESARROLLO	PAU según TRLOTAU	
GESTION	Industria	
PLANEAMIENTO	Plan Parcial, Proyecto Urbanización, Proyecto Reparcelación	
CESIONES	Según TRLOTAU	
PLAZO	17 años	
AUTORIZACIONES PREVIAS	Consejería de Cultura	

Ficha definitiva del Sector S.08 según la Modificación Puntual n°2

En cuanto a la afección a las zonas verdes previstas, se mantiene su localización y superficie, en cuanto al porcentaje de la total del ámbito, con respecto a las establecidas en el planeamiento vigente, además de cumplir los estándares legalmente exigibles respecto a las mismas y al resto de dotaciones públicas, de acuerdo con el artículo 31 del TRLOTAU y 22 del RP.

Además, dado que las zonas verdes previstas en la presente modificación puntual cuentan con una superficie de 4.668,2 m² y en ellas se puede inscribir un círculo de 30 m de diámetro, las mismas mantienen la categoría de jardines de acuerdo con el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento.

	TRLOTAU/RP	POM	MP n°2
ZONAS VERDES	10% sup. total	10% de 47.771 m ² = 4.777 m ²	10% de 46.682 m ² = 4.668,2 m ²
OTRAS DOTACIONES	20m ² /100m ² e	Remisión art. 31 TRLOTAU	23.885,5 m ² s x 0,2 = 4.668,2 m ²



Acta 6/2024

Tras la exposición, la Ponente formula la correspondiente propuesta.

El representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha pregunta por la identidad del equipo redactor, manifestando la Ponente que el equipo municipal, no obstante, se compromete a confirmar esta información por correo electrónico previa comprobación de dicho extremo en el expediente.

La Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada, adopta por unanimidad el siguiente acuerdo:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha en Castilla La Mancha, 120.5 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento y 9.1 j) 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, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual nº2 del Plan de Ordenación Municipal de Guadamur (Toledo) en cuanto a la innovación de las zonas verdes previstas en el mismo, ya que queda justificada la reclasificación de tres parcelas del sector de suelo urbanizable S.08 como suelo urbano, objeto de dicha innovación, cumpliendo los estándares legalmente establecidos para las mismas. Además, se mantiene su ubicación y categoría respecto a las previstas en el Plan de Ordenación Municipal vigente, de acuerdo con el artículo 24.1 del Reglamento de Planeamiento.

No obstante, se recuerda que las zonas verdes proyectadas deberán cumplir los siguientes condicionantes establecidos en el artículo 24.2 del Reglamento de Planeamiento:

- Se deberá garantizar su accesibilidad universal, que deberá cumplir con todos los parámetros de obligado cumplimiento establecidos en la normativa de aplicación en materia de accesibilidad cuando se proceda a su urbanización, así como su soleamiento en relación con la edificación circundante.

- Deberán dotarse con el mobiliario urbano y tratamiento acordes con su uso y ajardinarse en al menos el 60% de su superficie, pudiendo reducirse este porcentaje en áreas de juego o saludables de ejercicios. En todo caso, se procurará el mantenimiento de los ejemplares arbóreos existentes y la utilización de especies autóctonas.

El expediente se remitirá al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para su preceptivo Dictamen en cumplimiento de los artículos 39.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha en Castilla La Mancha y 120.5 del Reglamento de Planeamiento.

Se hace constar que no procede acordar informe favorable de la innovación propuesta previo a la aprobación definitiva, una vez emitido dictamen favorable del Consejo Consultivo, al no ser de aplicación la modificación del artículo 39.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, efectuada por la Ley 1/2021,



Acta 6/2024

de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, ya que su tramitación se inició con anterioridad a la entrada en vigor de ésta”.

6. **Plan Especial de Infraestructuras del vial de conexión de los barrios de Azucaica y el Polígono de Santa María de Benquerencia en Toledo.** Informe según los artículos 10 y 36.1 del texto refundido de la LOTAU y 134.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 16/24 TO).

La ponente, D^a Verónica López Miranzos, comienza indicando que en el expediente de referencia se propone a la Comisión informe el Plan Especial de Infraestructuras del vial de conexión de los barrios de Azucaica y el Polígono de Santa María de Benquerencia en Toledo Plan Especial de Infraestructuras del vial de conexión de los barrios de Azucaica y el Polígono de Santa María de Benquerencia en Toledo, de acuerdo con los artículos 36.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y 134.2 del Reglamento de Planeamiento y en virtud de la competencia atribuida a esta Comisión según artículo 9.1.h) del Decreto 235/2010, de Regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de Castilla-La Mancha.

Seguidamente, la Ponente expone los siguientes aspectos:

El promotor es el Ayuntamiento de Toledo.

Tras la anulación del Plan de Ordenación Municipal de Toledo aprobado en el año 2007 por varias sentencias judiciales, se encuentra actualmente vigente el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de 1986, que no contemplaba, dentro del sistema general de comunicaciones propuesto, una conexión vial que uniese de forma directa los barrios de Azucaica y el Polígono de Santa María de Benquerencia, aspecto que sí recogía el POM anulado.

Ambos barrios se encuentran separados por el río Tajo y su valle de meandros, por lo que actualmente se comunican utilizando la autovía A-42, que también constituye el acceso principal a la ciudad de Toledo de los vehículos procedentes de Madrid y de otros municipios bastante poblados, lo que supone importantes problemas de congestión de tráfico situación que se ha agravado en los accesos al barrio del Polígono de Santa María de Benquerencia al haberse incrementado notablemente el tráfico con la apertura del Hospital Universitario de Toledo.

Según los datos del Plan de Movilidad Urbana Sostenible elaborado por el Ayuntamiento de Toledo en el año 2021, las relaciones entre Azucaica y el Polígono ascienden a una media de 4.500 viajes diarios en día laborable.

Ante estas circunstancias, y para paliar la problemática de tráfico expuesta, se considera conveniente construir un vial para vehículos, con un carril lateral de movilidad alternativa



Acta 6/2024

sostenible, que conecte de forma directa los barrios de Azucaica y el Polígono de Santa María de Benquerencia.

El documento aportado, denominado “borrador del PEI” y firmado en junio de 2024, analiza territorialmente el ámbito afectado por la propuesta en cuanto a: infraestructuras existentes y tráfico, condicionantes biofísicos, áreas protegidas, hidrología, vías pecuarias, patrimonio cultural, estructura de la propiedad, zonas habitadas y redes, debiendo obtenerse a este respecto informe de las distintas administraciones sectoriales afectadas.

En lo que concierne a este Servicio de Planeamiento Municipal, el documento analiza también las determinaciones establecidas por el planeamiento vigente, esto es, el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo (PGMOU) de 1986, en el ámbito, de manera que el suelo afectado está clasificado como rústico no urbanizable protegido y una parte como “equipo urbano comunitario de ciudad”.

De acuerdo con el plano 13P “Azucaica: alineaciones y usos del suelo” del refundido del PGOU el “equipo comunitario de ciudad” al que afecta el viario en el barrio de Azucaica está calificado como “Sistema General Dotacional Sanitario Asistencial”.

El nuevo vial de conexión propuesto se prevé para la circulación de vehículos y para el tránsito de peatones por un carril lateral de movilidad alternativa sostenible, siendo necesaria además la construcción de una glorieta para la intersección con la carretera comarcal CM-4001a. Se proyecta imagen del trazado del nuevo vial de conexión y de la glorieta proyectada.

La alternativa seleccionada, de las 4 analizadas que comprende el documento técnico presentado, parte de la calle Río Jarama, en el polígono industrial de Santa María de Benquerencia, pasa por debajo de la línea de FFCC Madrid-Toledo, atravesando a continuación una antigua gravera, proyecta un viaducto de 492 m para salvar el río Tajo y finalmente contempla un tramo en S hasta la intersección en glorieta con la CM-4001a.



Acta 6/2024



Se señala que el suelo correspondiente se obtendrá por expropiación de acuerdo con el artículo 126 del TRLOTAU pasando a ser un sistema general de comunicaciones.

Tras la exposición, la Ponente efectúa su proposición a la Comisión.

No planteándose cuestión alguna respecto a la propuesta, la Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada, adopta por unanimidad el siguiente acuerdo:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 36.1 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 134.2 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.h) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, **INFORMAR** el Plan Especial de Infraestructuras del vial de conexión de los barrios de Azucaica y el Polígono de Santa María de Benquerencia en Toledo, con las siguientes consideraciones:

- El trazado del viario propuesto afecta a terrenos calificados como Sistema General Dotacional Sanitario Asistencial en el barrio de Azucaica, por lo que, en cumplimiento de los artículos 39.6 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad



Acta 6/2024

Urbanística y 120.4 del Reglamento de Planeamiento, será necesario informe de la Consejería competente en la materia para justificar su innecesiedad para este uso.

- Se deberá incluir, entre el contenido mínimo del Plan Especial de Infraestructuras, un análisis del encuentro entre la calle Gravera y la calle Río Jarama, ya que la conexión del viario propuesto con el Barrio de Santa María de Benquerencia se produce exactamente en este punto.

- Igualmente se debe analizar la afección a la calle Río Estenilla, ya que, según la propuesta presentada, es la que conecta el nuevo viario con la carretera TO-23.

- De acuerdo con la disposición adicional segunda del Reglamento de Suelo Rústico, la calificación como sistema general de infraestructuras debe incluir la zona de dominio público y la de servidumbre de carreteras y caminos, estatales, autonómicas y provinciales, así como sus zonas de servidumbre, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías.

- Para una mejor justificación de la propuesta, convendría incluir como anexo los datos del Plan de Movilidad Urbana Sostenible del Ayuntamiento de Toledo a los que hace referencia el documento.

Durante el trámite de información pública se deberá proceder a una nueva concertación interadministrativa con esta Consejería, interesando informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 36.2.B) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, al que remite su artículo 141.1.”

- 7. Modificación Puntual n.º 26 de las Normas Subsidiarias de Los Yébenes (Toledo), relativa a la reubicación de zona verde en el ámbito del polígono industrial “La Cañada” y a la modificación de la ordenanza Zona Industrial (I).** Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 15/24 TO).

Con anterioridad a la exposición, y siendo las 10:15 horas el representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha manifiesta ser el redactor ausentándose de la reunión.

La ponente, D^a Verónica López Miranzos, comienza señalando el objeto del expediente de referencia por el que se propone a la Comisión informe la Modificación Puntual nº 26 de las Normas Subsidiarias tipo B de Los Yébenes (Toledo) de acuerdo con lo establecido en el artículo 39.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el 120.5 del Reglamento de Planeamiento, y en virtud de la competencia atribuida a la Comisión Regional en la letra j) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, pasando a exponer los siguientes aspectos del expediente:

El promotor es el Ayuntamiento de Los Yébenes (Toledo).



Acta 6/2024

El documento que se informa, sin visado, ha sido redactado por el arquitecto D. Ángel Aulló Martínez y el ingeniero de Caminos D. Antonio R. Fernández-Pacheco Sánchez, con fecha de septiembre de 2023 (revisado en enero de 2024).

El marco jurídico en el que se contextualiza el presente informe está constituido principalmente por las Normas Subsidiarias tipo B de Los Yébenes (en adelante NNSS), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de 29 de febrero de 1996 y modificaciones posteriores.

El Polígono Industrial La Cañada, en el que está incluido el ámbito de la presente Modificación Puntual N°26, se ha realizado de manera progresiva a través de varias modificaciones puntuales de la NNSS que sucesivamente han ido reclasificando terrenos en función de las necesidades en cada momento.

La primera de ellas, la modificación puntual es la Modificación Puntual N° 7, del año 2000, que reclasifica terrenos del Sector P.P.2 de las NNSS, pasando de urbanizables a urbanos (industrial), reservando una superficie de zona verde de 5.805 m². Respecto a la zona dotacional, establece una superficie de reserva para equipamiento comercial de 2.921 m², de los cuales 2.020 m² se incluyen dentro del ámbito de la presente modificación.

Con posterioridad se hace una segunda modificación, es la Modificación Puntual N° 8, del año 2001, que reclasifica la parcela incluida dentro de la delimitación antigua de suelo no urbanizable especialmente protegido frente a la edificación. Este suelo se reclasifica en suelo urbano industrial con la finalidad de ampliar el polígono existente. Las reservas dotacionales de esta Modificación Puntual N°8 se suman a las previstas en la Modificación Puntual n°7, dando ampliándose la zona verde a 7.215 m² y la reserva para equipamiento a 3.626 m².

La tercera modificación es la MP N° 20, del año 2021, que amplía la superficie de Suelo apto para urbanizar de uso industrial al sureste del Polígono Industrial, delimitando el Sector 37. Aunque prevé la ejecución de un nuevo vial de acceso a la Zona Verde, en origen incluido en el Sector P.P.2 pero aún no ejecutado, no se ha desarrollado a día de hoy, por lo que la única forma de acceder a la zona verde es a través de un camino público.

La modificación responde a la necesidad que tiene el municipio de mejorar la ordenación del Polígono Industrial La Cañada y por ello se propone:

1) La reubicación de la zona verde en suelo urbano dentro del Polígono Industrial con objeto de mejorar la accesibilidad de la zona verde al reubicarla en una zona que actualmente cuenta ya con vial de acceso conectado y que además colinda con una zona calificada como equipamiento. Dicha reubicación implica necesariamente, la alteración de la calificación urbanística, tanto de la parcela de origen, que pasa de zona verde a uso industrial, como la de destino, que de forma inversa pasa de uso industrial a zona verde para mantener así el equilibrio de los estándares de calidad urbana.



Acta 6/2024

2) Modificar la ordenanza Zona Industrial (I), respecto a las condiciones de volumen de las edificaciones, para adaptarlas a las necesidades demandadas por los usos de la actualidad, permitiendo una mayor altura en estas construcciones y por tanto una mejora en la regulación del uso industrial.

Se proyectan las imágenes correspondientes a la situación de la ordenación vigente (imagen izquierda) y a la ordenación propuesta en la modificación (imagen derecha).



El régimen de la innovación de la ordenación urbanística viene establecido en el artículo 39 del TRLOTAU.

En primer lugar, y respecto a la documentación, la modificación recoge todo lo indicado en el artículo 30 del TRLOTAU y en los artículos 40 al 49, ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento, con las peculiaridades recogidas en el artículo 121 del citado Reglamento de Planeamiento, salvo documento de refundición (memoria y planos) que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación, cuestión que será requerida por esta Comisión.

En segundo lugar, respecto a la tramitación, considerando que se trata de una innovación de determinaciones de ordenación detallada, de unas Normas que no contienen distinción expresa de las determinaciones de la ordenación estructural y la ordenación detallada, en virtud de los artículos 39.1 del TRLOTAU y 152.1 del Reglamento de Planeamiento, se deberá estar al procedimiento previsto en los artículos 36 del TRLOTAU y 135 del



Acta 6/2024

Reglamento de Planeamiento para la aprobación inicial, y art. 37 del TRLOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento para su aprobación definitiva.

Además, conforme a lo establecido en los artículos 39.3 del TrLOTAU, dado que se trata de una innovación de un Plan que comporta una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

Finalmente, considerando que la aprobación del citado instrumento urbanístico estaría otorgada a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, se entenderá que corresponde a esta Comisión Regional.

A continuación, la ponente relaciona la tramitación administrativa llevada a cabo e indica las siguientes consideraciones en las que se articula el informe:

- La modificación puntual no altera a los elementos o determinaciones de la ordenación estructural de las NNSS vigentes, y solo afecta a las determinaciones incluidas dentro de la ordenación detallada.
- La modificación de la zonificación de una Zona Verde prevista en las NNSS se hace en base a la recalificación de las parcelas existentes dentro del ámbito y manteniendo en todo momento la cuantía de su superficie. A su vez, se hace preciso el ajuste del perímetro del suelo destinado a uso Dotacional que también mantiene la cuantía de su superficie, pero modifica su delimitación para permitir así el acceso a la nueva zona verde.
- Las ordenanzas de aplicación para suelo urbano, en concreto la incluida en el capítulo 7, que detalla la Norma Zonal denominada “ZONA INDUSTRIAL I”, no tiene presente que las tipologías industriales de la actualidad llevan asociados usos complementarios con unas necesidades de volumen específicas no siempre compatibles con las limitaciones establecidas en las NNUU como pueden ser las grúas o los depósitos. Se revisan los parámetros que regulan las condiciones de volumen establecidas por las Normas Urbanísticas en la Zona Industrial, sin aumentar por ello el parámetro de la edificabilidad máxima para cada tipología industrial con la finalidad de adaptar las mismas a las necesidades demandadas por los usos de la actualidad.

Se proyecta cuadro comparativo del artículo 7.11.1 y 7.11.3 con la redacción vigente y con la redacción propuesta:





REDACCIÓN VIGENTE	REDACCIÓN PROPUESTA
<p>SECCIÓN 2ª NORMAS PARTICULARES. CAPITULO 7. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO ARTÍCULO 7.11. ZONA INDUSTRIAL (I). «7.11.1. Usos prohibidos, permitidos y preferentes. [...] Uso de industria almacén: Corresponde este uso al almacenamiento de productos que se realiza en edificio independiente o como uso complementario de cualquier otra industria, sin que tengan esta consideración los pequeños almacenamientos anexos al uso comercial.»</p>	<p>SECCIÓN 2ª NORMAS PARTICULARES. CAPITULO 7. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO ARTÍCULO 7.11. ZONA INDUSTRIAL (I). «7.11.1. Usos prohibidos, permitidos y preferentes. [...] Uso de industria almacén: Corresponde este uso al almacenamiento de productos que se realiza en edificio independiente o como uso complementario de cualquier otra industria, sin que tengan esta consideración los pequeños almacenamientos anexos al uso comercial.» Dentro de esta categoría se incluyen los almacenes robotizados definidos como aquellos que cuentan con sistemas automáticos y software especializado para el control y manejo de mercancías. [...]</p>
<p>SECCIÓN 2ª NORMAS PARTICULARES. CAPITULO 7. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO ARTÍCULO 7.11. ZONA INDUSTRIAL (I). «7.11.3. Condiciones de edificación para cada tipología industrial. [...]</p>	<p>SECCIÓN 2ª NORMAS PARTICULARES. CAPITULO 7. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO ARTÍCULO 7.11. ZONA INDUSTRIAL (I). «7.11.3. Condiciones de edificación para cada tipología industrial. [...]</p>
<p>c) Industria general: Tipo de edificación: aislada Parcela mínima: 1.000 m². Retranqueos mínimos: al frente de la calle: 7 metros; al fondo y laterales: 5 metros. Ocupación máxima sobre parcela: el 70 %. Edificabilidad: 0,8 m²/m². Altura máxima de la edificación: 11 metros.»</p>	<p>c) Industria general: Tipo de edificación: aislada Parcela mínima: 1.000 m². Retranqueos mínimos: al frente de la calle: 7 metros; al fondo y laterales: 5 metros. Ocupación máxima sobre parcela: el 70 %. Edificabilidad: 0,8 m²/m². Altura máxima de la edificación: 11 metros.» Excepciones a la altura máxima de todas las tipologías: La limitación de altura máxima no aplica sobre elementos singulares necesarios por las características del proceso de fabricación o necesidades tecnológicas, tales como tolvas, grúas, silos, depósitos, chimeneas, torretas, almacenes robotizados o de tipo automático y similares, que no serán elementos incluibles a efectos del cómputo de edificabilidad. Asimismo, podrán permitirse alturas a alero superiores en el cuerpo de la nave si esta altura queda justificada por necesidades específicas del proceso productivo. [...]</p>

En base a lo expuesto, la Ponente efectúa su propuesta a la Comisión, no planteándose cuestión alguna por los miembros presentes.

Acta 6/2024

Tras ello, la Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada, adopta por unanimidad el siguiente acuerdo:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha en Castilla La Mancha, y 120.5 del Reglamento de Planeamiento y 9.1 letra j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual N° 26 de las Normas Subsidiarias de Los Yébenes (Toledo), promovida por el Ayuntamiento de la localidad, antes de remitirla al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para su preceptivo dictamen, y que consiste en la reubicación de zona verde en suelo urbano y mejora de regulación de uso industrial en el polígono industrial “La Cañada”, para adaptarlas a la necesidades demandadas por la realidad existente del municipio, al considerar que la nueva ordenación propuesta permite la regularización urbanística de estos usos, lo que redundará en un mejor uso y disfrute general por parte de los ciudadanos de esta zona urbana, cumpliendo la innovación los estándares de calidad urbana de zonas verdes y equipamientos, para uso industrial, establecidos en el artículo 31.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha.

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

- Se deberá garantizar su universal accesibilidad, incluso en el tramo de vial que limita con el ámbito por el norte, que deberá cumplir con todos los parámetros exigidos de obligado cumplimiento establecidos en la normativa de aplicación en materia de accesibilidad cuando se proceda a su urbanización.

- Así mismo, deberán dotarse con el mobiliario urbano y tratamiento acordes con su uso y ajardinarse en al menos el 60% de su superficie, pudiendo reducirse este porcentaje en áreas de juego o saludables de ejercicios. Dado que se trata de ámbito industrial, este tratamiento preferiblemente consistirá en el arbolado con la plantación de especies que contribuyan a la fijación de CO₂, con el objeto de compensar las emisiones a la atmósfera de las actividades a desarrollar. En todo caso, se procurará el mantenimiento de los ejemplares arbóreos existentes y la utilización de especies autóctonas.

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

Tras la votación del acuerdo, siendo las 10:28 horas, se reincorpora a la reunión el representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.



Acta 6/2024

La vicepresidenta primera da paso al bloque de calificaciones urbanísticas.

8. **Calificación urbanística para la construcción de una nave almacén agrícola y vallado interior en el polígono 35, parcela 83, 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 6/24 AB).

La ponente, D^a Verónica López Miranzos, comienza indicando que, en el expediente de referencia, se propone a la Comisión otorgar la calificación urbanística para la construcción de una nave almacén agrícola y vallado interior de un área de unos 400 m² en el polígono 35, parcela 83, en el término municipal de Albacete.

El promotor es D. Juan Lluch Rojo y el proyecto básico y de ejecución, firmado en julio de 2021, está redactado por el arquitecto Fernando Valenciano y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha el 30 de marzo de 2022.

La actuación consiste en una nave para almacén agrícola con malla de simple torsión y altura de 2 metros.

La superficie de la parcela es de 149.999 metros cuadrados y la clasificación del suelo es suelo rústico no urbanizable es suelo rústico no urbanizable protegido de interés agrícola y/o ganadero.

La nave proyectada, de planta prácticamente cuadrada, tiene una superficie construida de 107,10 m² de techo. Cuenta con estructura metálica y cerramiento de fachada y cubierta de panel sándwich.

La Ponente relaciona los trámites administrativos llevados a cabo en el expediente y tras ello, a efectuar la correspondiente propuesta a la Comisión.

Acto seguido la Vicepresidenta primera abre un turno de preguntas para que los miembros planteen sus cuestiones, no planteándose ninguna.

La Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada, adopta por unanimidad el siguiente acuerdo:

“De conformidad con lo establecido en los artículo 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 de Castilla La Mancha, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda



Acta 6/2024

OTORGAR la calificación urbanística solicitada por JUAN LLUCH ROJO, para la construcción de una nave almacén agrícola y vallado interior, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad

<i>Uso:</i>	Agrícola (almacén agrario)
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 35, parcela 83 (ref. catastral 02900A035000830000JQ), en el término municipal de Albacete.
<i>Superficie parcela:</i>	149.999 m ² (s/catastro)
<i>Superficie mínima vinculada:</i>	30.000 m ²
<i>Ocupación:</i>	287 m ² = 0,95%
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico no urbanizable protegido de alto valor agrícola y/o ganadero (SNUP CP-3)
<i>Altura máxima:</i>	6,00 m (alero) / 1 planta 7,96 m (cubrera)
<i>Retranqueos:</i>	21,16 m a lindero 34,53 m a eje de camino

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en todos los informes que obran en el expediente y, en particular, la obligación de reforestar especificada en el informe técnico de Medio Ambiente de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete.

Se recuerda, además, que la construcción deberá presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminadas, con empleo en ellos de formas y 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, de acuerdo con el artículo 16.1.h) de Reglamento de Suelo Rústico.

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 63.1.2ºd) 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).



Acta 6/2024

4. 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 63.1.2ª) del TRLOTAU, 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 Ayuntamiento de Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación”.

9. **Calificación urbanística para la construcción de nave para aperos y herramientas agrícolas, en el polígono 11, parcela 65, 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 25/23 CR).

La ponente, D^a Verónica López Miranzos, comienza señalando que la parcela se encuentra dentro del ámbito de prevención B-20 “Camino de la Torrecilla” de la Carta arqueológica de Alcázar de San Juan. Conforme a la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Suelo Rústico, se aplica el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural, aunque según el Plan General el suelo sería suelo rústico de reserva.

El promotor es Julián Iniesta Manzaneque, presenta proyecto técnico visado el 28-06-2021, redactado por D^a Ana María Miguel Gil, colegiada del Colegio Oficial de Ingenieros técnicos agrícolas de Centro.

La actuación se proyecta en la parcela 65 del polígono 11 de labor de secano. En aplicación del art. 1 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, se entenderá como finca la superficie de varias parcelas rústicas vinculadas a la actividad, teniendo en cuenta que existe entre ellas continuidad física. En particular, se añaden la parcela nº 66 del polígono 11 (de superficie gráfica 9.151 m²) y la parcela nº 107 del polígono 11 (de superficie gráfica 7.197 m²).

La actuación proyectada es la construcción de una nave de aperos y herramienta agrícola de 212,70 m² construidos, a base de pórticos de perfiles de acero laminado sobre cimentación de hormigón armado, forjado de placas alveolares de hormigón armado y cerramiento de placas de hormigón prefabricadas.

La ponente expone la tramitación y los informes obrantes en el expediente que han servido de base para la emisión del informe.

Acta 6/2024

Seguidamente, la ponente formula a la Comisión la propuesta, no planteándose sobre la misma cuestión de tipo alguno por los miembros presentes.

La Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada, adopta por unanimidad el siguiente acuerdo:

“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 solicitada por JULIÁN INIESTA MANZANEQUE, para proyecto de nave almacenamiento de productos agrícolas, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido

Características de la actividad

<i>Uso:</i>	Almacén agrícola (según informe técnico municipal)
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 11, parcela 65 (con referencia catastral nº 13005A011000650000EF), parcela 66 (con referencia catastral nº 13005A011000660000EM) y parcela 107 (con referencia catastral nº 13005A011001070000EE) en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real)
<i>Superficie finca:</i>	30.741 m ²
<i>Superficie vinculada:</i>	15.000 m ² (a determinar por la propiedad)
<i>Ocupación:</i>	Edificación: 212,70 / 15.000 = 1,41%
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural
<i>Altura máxima:</i>	6 m
<i>Retranqueos:</i>	45,79 m a lindero 78,68 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 Alcázar de San Juan, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente.

Se justifica en proyecto estructura conforme CTE-EHE-08 y EAE. Está en vigor Código Estructural (RD 470/2021, de aplicación a partir 10/11/2021), con la excepción del encargo anterior a esa fecha, siempre que las obras se inicien en un plazo no superior a tres años (ingeniería civil).

Entre otros, de conformidad con el informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes (Doc. 10), “el hallazgo causal de restos materiales con valor cultural se



Acta 6/2024

comunicará en un plazo máximo de cuarenta y ocho horas a la Consejería competente y a los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado”, de conformidad con el Art. 52.2 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha.

Se recuerda, además, que la construcción deberá presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de formas y materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales de la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la interacción en el entorno inmediato y en el paisaje (art. 16.1.h) del RSR).

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

-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 el Reglamento de Suelo Rústico). Así mismo, que la finca registrada afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.

-Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 17 del el Reglamento de Suelo Rústico).

-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 40.4 del Reglamento de Suelo Rústico).

-Fijar la superficie de terrenos que deban ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, para preservar los valores naturales o agrarios de estos y de su entorno, si lo estima oportuno (art. 38.1.2º) del el 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 63.1.2ºa) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Art. 43 RSR), lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo”.

Tras la adopción del acuerdo, siendo las 10.41 horas, abandona la reunión D. Francisco Javier García Más, representante del Colegio Notarial de Castilla-La Mancha no volviéndose a incorporar a la misma.



Acta 6/2024

10. **Calificación urbanística para legalización de instalación fotovoltaica de autoconsumo 61,2 kWp, en el polígono 30, parcela 15, 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 46/23 CR).

La ponente, D^a Verónica López Miranzos, comienza la exposición indicando que el promotor de la instalación fotovoltaica es D. Manuel Jiménez Ruiz de Elvira y que el proyecto técnico fue suscrito por Miguel Ángel Rodríguez Núñez sin visado, y los posteriores requerimientos efectuados, el primero de ellos por el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, tras el cual el técnico citado aportó Anexo al proyecto de justificación de calificación urbanística, como por la Consejería de Fomento aportando el técnico segundo anexo al proyecto.

Se proyecta una instalación fotovoltaica para autoconsumo con vertido cero, para alimentación de una bomba de riego existente, acreditándose el permiso de captación de agua en la CHG en el segundo Anexo a proyecto. Consta de 136 módulos fotovoltaicos de 450 Wp de potencia unitaria, dispuestos con una inclinación sobre la horizontal de 25º sobre estructura metálica anclada sobre zapata lineal de hormigón, 1 inversor y línea hasta el cuadro general de mando y protección de baja tensión situado en caseta existente.

La superficie de la parcela 15 del polígono 30 es de 250.332 m² según datos catastrales. La clasificación es suelo rústico no urbanizable de especial protección Zona de ordenación 9.8 Regadíos pedregosos.

Acto seguido la Ponente hace referencia a los trámites más relevantes para el pronunciamiento técnico y el acuerdo a adoptar.

Tras la exposición, la Ponente expone su propuesta a la Comisión.

Tras instar la Vicepresidenta Primera a los asistentes para que formulen sus preguntas, el representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha se interesa por el dimensionado de la instalación. La ponente indica que esta cuestión también llamó la atención del Servicio de Planeamiento, quedando no obstante justificada en el expediente.

Por su parte, el experto profesional pregunta si para la instalación de planta de energía fotovoltaica se exige la no formación de núcleo de población. La ponente manifiesta que no se exige justificación sobre la no formación de núcleo de población, sino que el Reglamento de Suelo Rústico exige que el Ayuntamiento cuando remita el expediente a la Consejería de Fomento debe aportar plano sobre el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la instalación, estableciéndolo como un condicionante menor en la medida en la que se exige como contenido mínimo del expediente.

La Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada, adopta por unanimidad el siguiente acuerdo:



Acta 6/2024

“De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **OTORGAR** la calificación urbanística solicitada por D. MANUEL JIMÉNEZ RUIZ DE ELVIRA, para legalización de instalación fotovoltaica para autoconsumo de 61,2 kWp en Polígono 30, parcela agrícola de regadío nº 15 (con referencia catastral nº 13005A030000150000EO) del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad

<i>Uso:</i>	Instalación fotovoltaica de 61,2 kWp para autoconsumo con vertido cero sobre suelo y conexión a sistema de riego existente. Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético) para autoconsumo. Construcción relacionada con actividad agrícola.
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 30, parcela 15 (referencia catastral nº 13005A030000150000EO)
<i>Superficie parcela:</i>	250.332 m ² (= 25,0332 Ha)
<i>Superficie vinculada:</i>	5.000 m ² (superficie mínima de parcela)
<i>Ocupación:</i>	999 m ² / 5.000 m ² = 20%
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección Zona de ordenación 9.9 Regadíos pedregosos
<i>Altura máxima:</i>	Módulos: 2,5 m
<i>Retranqueos:</i>	Distancia a lindero: > 10 m Distancia a camino: >> 15 m

Condiciones para su materialización

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

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 17 del Reglamento de Suelo Rústico). Así mismo, que la finca registrada afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas en el municipio (artículo 63.1. 2º. d) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 17 del Reglamento de Suelo Rústico).



3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 40 del Reglamento de Suelo Rústico).

4. Comprobar que la instalación de riego existente en parcela cuenta con licencia municipal de instalación y en caso contrario, proceder a su legalización, conforme el art. 178 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y Capítulo I del título V del Reglamento de Disciplina Urbanística.

5. Fijar, si lo estima oportuno y conveniente, la superficie de terrenos que deban ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, para preservar los valores naturales o agrarios de estos y de su entorno, en virtud del art. 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico.

6. Exigir de los interesados la presentación de la información gráfica sobre el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la instalación. Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal, de conformidad con lo establecido en el Art. 43.1.b) del RSR.

7. Emitir el preceptivo informe de conveniencia de la instalación a los intereses generales de municipio, de conformidad con lo estipulado en el Art. 43.7 del Reglamento de Suelo Rústico.

8. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 40.1 del Reglamento de Suelo Rústico).

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

11. **Calificación urbanística para la legalización de instalación fotovoltaica para autoconsumo con vertido cero de 40,95 kWp, en polígono 153, parcela 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 24/24 CR).



Acta 6/2024

La ponente D^a Verónica López Miranzos informa al objeto de otorgar calificación urbanística para legalización de instalación fotovoltaica para autoconsumo (PIFA) con vertido cero de 40,95 kWp en Polígono 153, parcela 1 situada en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).

Se indica que la promotora de la instalación fotovoltaica es AGRARIAS EL PAJIZO S.L. Se aporta proyecto técnico suscrito por Miguel Ángel Rodríguez Núñez, ingeniero técnico industrial colegiado del COITI Ciudad Real, sin visado, en representación de roblan2 ingenieros, de fecha 21 de marzo 2023. A requerimiento del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, se presenta por el mismo técnico Anexo a proyecto de justificación de calificación urbanística, de fecha 18 de julio de 2023. En respuesta a requerimiento posterior de la Consejería de Fomento, se adjunta segundo Anexo a proyecto, suscrito por el citado técnico el 3 de junio de 2024.

La actuación consiste en una instalación fotovoltaica para autoconsumo con vertido cero, para alimentación de unas bombas y pivot de riego existentes. La legalidad de la captación de agua se acredita en el segundo Anexo a proyecto. Consta de 90 módulos fotovoltaicos de 455 Wp de potencia unitaria, dispuestos con una inclinación sobre la horizontal de 25° en 3 series sobre estructura metálica hincada en suelo, 1 inversor y línea hasta el cuadro general de mando y protección de baja tensión existente en caseta.

La superficie de la parcela 1 del polígono 153 es de 358.801 m² según datos catastrales. La clasificación es suelo rústico no urbanizable de especial protección Zona de ordenación 9.7 Regadíos entre viñas.

A continuación la ponente relaciona los trámites realizados en el expediente mostrándose los mismos en pantalla.

Tras lo anterior, la ponente efectúa su propuesta a la Comisión.

El experto pregunta si al tratarse de legalización procede la apertura de procedimiento sancionador. La Ponente indica que se abre de manera simultánea expediente sancionador y disciplinario, siendo el ayuntamiento quien debe instruir el procedimiento sancionador y disciplinario tanto de esta instalación como del punto del pozo para riego; sí se acredita que existe autorización de la Confederación para captación de aguas, pero el pozo también está sujeta a licencia de obras por lo que procede iniciar expediente sancionador y disciplinario.

La Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada, adopta por unanimidad el siguiente acuerdo:

“De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de



Acta 6/2024

Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **OTORGAR** la calificación urbanística solicitada por AGRARIAS EL PAJIZO S.L. para legalización de instalación fotovoltaica para autoconsumo de 40,95 kWp en Polígono 135, parcela agrícola de regadío nº 1 (con referencia catastral nº 13005A153000010000SR) del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad

<i>Uso:</i>	Instalación fotovoltaica de 40,95 kWp para autoconsumo con vertido cero sobre suelo y conexión a sistema de riego existente. Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético) para autoconsumo. Construcción relacionada con actividad agrícola.
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 153, parcela 1 (referencia catastral nº 13005A153000010000SR)
<i>Superficie parcela:</i>	358.801 m ² (= 35,8801 Ha)
<i>Superficie vinculada:</i>	5.000 m ² (superficie mínima de parcela)
<i>Ocupación:</i>	332,46 m ² / 5.000 m ² = 6,65%
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección Zona de ordenación 9.7 Regadíos entre viñas.
<i>Altura máxima:</i>	Módulos: 2,5 m
<i>Retranqueos:</i>	Distancia a lindero: 373,26 m Distancia a camino: 208,75 m

Condiciones para su materialización

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

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 17 del Reglamento de Suelo Rústico). Así mismo, que la finca registrada afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas en el municipio (artículo 63.1. 2º. d) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 17 del Reglamento de Suelo Rústico).
3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 40 del Reglamento de Suelo Rústico).
4. Comprobar que las instalaciones de riego existentes en parcela (bombas y pivot) cuentan con licencia urbanística de instalación y en caso contrario, proceder a su legalización, conforme el art. 178 del texto refundido de la Ley de Ordenación del



Acta 6/2024

Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y Cap. I del Título V del Reglamento de Disciplina Urbanística.

5. Fijar, si lo estima oportuno y conveniente, la superficie de terrenos que deban ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, para preservar los valores naturales o agrarios de estos y de su entorno, en virtud del art. 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico.

6. Exigir de los interesados la presentación de la información gráfica sobre el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la instalación. Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal y justificará el cumplimiento de las determinaciones relativas al riesgo de formación de núcleo de población, de conformidad con lo establecido en el Art. 43.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico. Toda la información sustantiva puede obtenerse con las herramientas Google Maps y Google Earth.

7. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 40.1 del Reglamento de Suelo Rústico).

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

- 12. Calificación urbanística para instalación fotovoltaica de suministro eléctrico para autoconsumo de 100 KW, en “Finca Ruigarcía”, sita en polígono 175, parcela 42, 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 27/24 CR).

La ponente, D^a verónica López Miranzos, comienza indicando que la promotora de la instalación fotovoltaica es ABREGOPISTACHO S.L. Se aporta proyecto técnico suscrito por Jesús Fernández Sorando, ingeniero técnico industrial del COITI Ciudad Real, visado, de fecha 10 de abril 2024.

El proyecto para PSF de 100 kWp es una instalación fotovoltaica para autoconsumo, para alimentación de una bomba de riego existente, cuya legalidad se acredita el promotor.



Acta 6/2024

Consta de 190 módulos fotovoltaicos de 105,45 Wp de potencia unitaria, dispuestos con una inclinación sobre la horizontal de 28° en 5 series sobre estructura metálica hincada en suelo, 2 inversores y línea hasta el cuadro general de mando y protección de baja tensión existente en caseta.

La superficie de la parcela 42 del polígono 175 es de 19.879 m² según datos catastrales. La clasificación es suelo rústico no urbanizable de especial protección Zona de ordenación 9.7 Regadíos entre viñas

Tras indicar la documentación técnica aportada y la tramitación del expediente, la ponente formula la propuesta a la comisión.

La Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada, adopta por unanimidad el siguiente acuerdo:

“De conformidad con lo establecido en los artículo 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **OTORGAR** calificación urbanística solicitada por ABREGOPISTACHO S.L. para la instalación de planta solar fotovoltaica para autoconsumo de 100 kWp en Polígono 175, parcela agrícola de regadío nº 42 (con referencia catastral nº13005A175000420000SX) del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad

<i>Uso:</i>	Instalación fotovoltaica de 100 kWp para autoconsumo y conexión a sistema de riego existente en parcela agraria colindante (polígono 140, parcela 2) Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético) para autoconsumo. Construcción relacionada con actividad agrícola.
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 175, parcela 42 (referencia catastral nº13005A175000420000SX)
<i>Superficie parcela:</i>	19.879 m ² (1,9879 Ha)
<i>Superficie mínima vinculada:</i>	5.000 m ²
<i>Ocupación:</i>	910 m ² /19.879 m ² = 0,4% (sobre parcela total) 910 m ² /5.000 m ² = 18,2% (sobre parcela mínima vinculada)
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección Zona de ordenación 9.7 Regadíos entre viñas.
<i>Altura máxima:</i>	Módulos: <1 m
<i>Retranqueos:</i>	Distancia a lindero: >10 m Distancia a camino: >15 m

Condiciones para su materialización

Acta 6/2024

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

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 17 del Reglamento de Suelo Rústico). Así mismo, que la finca registrada afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas en el municipio (artículo 63.1. 2º. d) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 17 del Reglamento de Suelo Rústico).
3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 40 del Reglamento de Suelo Rústico).
4. Fijar, si lo estima oportuno y conveniente, la superficie de terrenos que deban ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, para preservar los valores naturales o agrarios de estos y de su entorno, en virtud del art. 38.1.2º 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 (Art. 66.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 40.1 del Reglamento de Suelo Rústico).

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

13. **Modificación de Calificación urbanística para legalización según “Modificado de Proyecto Básico de edificaciones de uso agrícola en el complejo S.A.T. Campos 401”, en polígono 89, parcela 56, situadas en el Paraje “La Nava” de Cinco Casas, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).**



Acta 6/2024

Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 32/24 CR).

La ponente, D^a Verónica López Miranzos, informa que la promotora de la instalación es la S.A.T. Campos 401 CM. Se aporta proyecto técnico suscrito por Gustavo Adolfo Gómez Valdés, arquitecto, visado en fecha 7-3-2024.

El proyecto básico tiene como objetivo legalizar todas las modificaciones realizadas con respecto al anterior "Proyecto Básico de dos porches, caseta de vigilancia y 3 ampliaciones en el complejo S.A.T. Campos 401".

La superficie construida computable adicional en esta modificación es de 2.476,70 m², con lo que la total pasa a ser de 6.760,61 m². Además, a la superficie construida se añaden 3.963,02 m² de ampliación de invernaderos, que se computan como instalaciones y 16.057,86 m² de solera exterior de hormigón, también computable como instalaciones.

En la Memoria se señala como antecedentes, que se adjuntan en Anexos: Un proyecto de Legalización de Edificaciones de uso agrícola, visado en fecha 23-6-2021, con el que se inició el procedimiento de Calificación urbanística para la legalización de edificaciones de uso agrícola en las parcelas 36 y 37 del polígono 89. Esta calificación fue otorgada el 22 de febrero de 2022 y se corresponde con las instalaciones y construcciones que están representadas en color verde en la diapositiva. Es objeto de la presente calificación las que se sombreaman en color rojo.

También obran en el expediente el Informe Sectorial de accesos, de la Delegación Provincial de Ciudad Real; Informe de la Gestión de Aguas Residuales en fosa séptica estanca, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana e informe del Servicio de Medio Ambiente de Ciudad Real de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

Además, el 1-2-2022 se solicitó informe en materia de patrimonio cultural a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Ciudad Real.

La superficie de la parcela 56 del polígono 89 es de 140.937 m² según datos catastrales. Esta parcela es resultado de la agrupación de las anteriores 36 y 37. La clasificación es suelo rústico no urbanizable de especial protección Zona de ordenación 9.9 Regadíos Iryda.

Tras indicar la tramitación del expediente, la Ponente pasa a formular su propuesta a la Comisión.

Tras la apertura de turno de preguntas los miembros presentes no plantean ninguna cuestión.

La Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada, adopta por unanimidad el siguiente acuerdo:



Acta 6/2024

“De conformidad con lo establecido en los artículo 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 42.1.a) del 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** modificación de calificación urbanística solicitada por S.A.T. Campos 401 CM., para legalización de edificaciones agrícolas según “Modificado de Proyecto Básico de edificaciones de uso agrícola en el complejo S.A.T. Campos 401” en Polígono 89, parcela 56 (con referencia catastral nº 13005A089000560000EP) en la Entidad Local Menor de Cinco Casas, del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad

<i>Uso:</i>	Edificaciones e instalaciones de uso agrícola (almacenes de materias primas y aperos).
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 89, parcela 56 (referencia catastral nº 13005A089000560000EP)
<i>Superficie parcela:</i>	140.937 m ² (= 14,0937 Ha)
<i>Superficie vinculada:</i>	40.698 m ²
<i>Ocupación:</i>	Edificaciones: 6.760,61 / 140.937 = 4,79% sup. total parcela < 20% superficie vinculada Edificaciones + instalaciones: 32.558,22 / 140.937 = 23,10 % < 80% superficie vinculada
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección Zona de ordenación 9.9 Regadíos Iryda.
<i>Altura máxima:</i>	8,5 m (cubriera Naves de manipulación, envasado y almacenaje)
<i>Retranqueos:</i>	Distancia a linderos: > 10 m Distancia a eje de camino: > 25 m

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por la Unidad de Gestión Urbanismo de la Entidad Local Menor de Cinco Casas así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente.

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

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

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La



Mancha y 17 del Reglamento de Suelo Rústico). Así mismo, que la finca registrada afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.

2. Exigir de los interesados la presentación de Proyecto de Legalización visado por el colegio profesional correspondiente, previo a la concesión de licencia de obras.

3. 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 en Castilla La Mancha y 17 del 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 en Castilla La Mancha y 40 del Reglamento de Suelo Rústico).

5. Fijar, si lo estima oportuno y conveniente, la superficie de terrenos que deban ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, para preservar los valores naturales o agrarios de estos y de su entorno, en virtud del art. 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico.

6. Emitir el certificado de conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio, firmado por Secretaría, de conformidad con lo establecido en el Art. 43.7 del Reglamento de Suelo Rústico.

7. Se recuerda que, con respecto a las actuaciones clandestinas, será de aplicación el régimen de legalización previsto en el Art. 178 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y el Capítulo I del Título V del RDU.

8. Aportar el informe en materia de patrimonio cultural, solicitado por el redactor de proyecto de legalización a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Ciudad Real, con fecha de registro de 20 de enero de 2022.

9. Exigir a los interesados acreditar la legalidad de las captaciones de agua existentes en parcela, asociadas a la actividad y a los 3 depósitos de agua potable descritos en proyecto.

10. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 40.1 del Reglamento de Suelo Rústico).

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



Acta 6/2024

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”.

14. **Calificación urbanística para instalación de equipo de recarga eléctrica en estación de servicio nº 96.360 “E.S. Sonseca Martín S.L.”, situada en Autovía A-4 P.K. 112,80, en el término municipal de Madridejos (Toledo).** Informe según los artículos 65.2 del texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 14/24 TO).

La ponente D^a Verónica López Miranzos manifiesta que el presente punto orden del día es muy similar al que viene a continuación (orden del día nº 15), en ambos se trata de otorgar calificación urbanística por parte de la Comisión regional para dos punto de recarga de vehículos eléctricos en dos estaciones distintas, que se indicarán a continuación, ambas en el término municipal de Madridejos (Toledo), de acuerdo con los artículos 65.2 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, 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico, y en virtud de la competencia tribuida a esta Comisión según artículo 9.1.r) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

No se manifiesta inconveniente por parte de los miembros de la Comisión en la propuesta de exposición conjunta formulada por la ponente por lo que la ponente procede a informar el expediente del orden del día 14 indicando en primer término que la promotora de la instalación es la mercantil CIETE S.A., en representación del interesado Repsol Comercial de Productos Petrolíferos S.A. Se aporta proyecto técnico suscrito por Pedro Oñorbe de Torre, ingeniero industrial. Según petición de informe técnico municipal se adjunta posteriormente plano de emplazamiento indicando distancias a la autovía (servidumbre y límite de edificación).

Se proyecta instalar un punto de recarga de vehículos eléctricos, terminal de carga de 50 kW, con tres mangueras, una de corriente alterna y dos de corriente continua.

La instalación se realiza junto a zona de aparcamiento cubierto existente, con acometida subterránea, ejecución de nueva CGP, relleno de zanjas, reposición de pavimento, señalización y rotulación de la plaza.

La superficie de la parcela es de 41.693 m² según datos catastrales. La clasificación es suelo rústico de reserva, de acuerdo con el POM vigente en el municipio.

A continuación, la ponente relaciona los documentos obrantes en el expediente que han servido para la emisión del informe.

Seguidamente la ponente formula su propuesta a la Comisión.



Acta 6/2024

Tras lo anterior, la ponente propone, dada la similitud con el punto del orden expuesto, indicar las características y condiciones de la actividad correspondientes al siguiente punto del orden del día (15), no formulándose inconveniente por los miembros.

Se hace constar que, siendo las 11:10 horas, iniciada la exposición del punto del orden del día 14 y con anterioridad a la votación del acuerdo, abandona la sesión el Vicepresidente segundo de la Comisión no volviéndose a incorporar a la misma, y que, siendo las 11:14 horas, se incorpora a la sesión la ponente D^a Mercedes Villanueva Melero.

- 15. Calificación urbanística para instalación de equipo de recarga eléctrica de vehículos, línea de BT, línea de MT y CT en estación de servicio nº 11.696 “Jomisoleo Hostalgas S.L.”, situada en Autovía A-4 P.K. 106,90, en el término municipal de Madridejos (Toledo).** Informe según los artículos 65.2 del texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 15/24 TO).

La ponente, D^a Verónica López Miranzos indica el objeto del expediente, siendo éste otorgar calificación para recarga de vehículos eléctricos, línea de baja tensión, línea de media tensión y centro de transformación en Estación de Servicio nº 11.696 “Jomisoleo Hostalgas S.L.” en la Autovía A-4 p.k. 106,90 en el término municipal de Madridejos.

La promotora de la instalación es la mercantil DELTYS INGENIERIA Y CONSULTORIA S.L., en representación del interesado Repsol Comercial de Productos Petrolíferos S.A.

Se aportan proyectos técnicos en BT y MT, suscritos por Augusto José Hernández Camarena, ingeniero industrial en fecha febrero 2023.

Se proyecta instalar una estación de recarga para vehículos eléctricos de potencia total entregada 150 kW, que incluye instalación de nueva CGBT de tensión nominal 400V/230V trifásica, canalización en zanja para la conexión del CGBT con el terminar de la ERVE y CGBT de la E.S. y tendido de la línea eléctrica de alimentación desde el CGBT hasta la terminal de recarga y CGBT de la E.S. Para ello, se ha solicitado un nuevo suministro a la compañía distribuidora UFD de 175 kW (máxima potencia suministrable en BT). Los 25 kW restantes se suministrarán mediante una línea subterránea de BT hasta el CGBT existente de la E.S. El terminal de recargase instalará en una zona habilitada dentro de la estación de servicio, fuera de la zona clasificada, respetando las distancias a tanques, surtidores y zonas de carga y descarga.

La superficie de la parcela es de 28.378 m² según datos catastrales. La clasificación es suelo rústico de reserva, de acuerdo con el POM vigente en el municipio.

A continuación, la ponente expone la tramitación llevada a cabo, y posteriormente indica que la propuesta viene en los mismos términos que la efectuada para el expediente anterior,

Acta 6/2024

con la salvedad del emplazamiento, de la superficie de las parcelas pasando a indicar las características de la actividad.

Finalizada la exposición, la Vicepresidenta primera concede turno a los miembros para que planteen sus consideraciones, no formulándose ninguna.

La Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada, adopta por unanimidad los siguientes acuerdos:

Respecto del punto del orden del día 14 (EXP: SR 14/24 TO):

“De conformidad con lo establecido en los artículo 65.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 37.5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.r) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **OTORGAR** calificación urbanística solicitada por la mercantil CIETE S.A., en representación del interesado Repsol Comercial de Productos Petrolíferos S.A. para “Proyecto de instalación de equipo de recarga eléctrica en estación de servicio nº 96.360 E.S. Sonseca Martín S.L.”, promovido por la mercantil CIETE S.A., con CIF: A-78392206, en representación del interesado Repsol Comercial de Productos Petrolíferos S.A., con CIF: A-80298839, en Diseminado 376 Polígono 100 parcela 61 000100700VJ57D (con referencia catastral nº 45088A100000610000KL), del término municipal de Madridejos (Toledo), de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad

<i>Uso:</i>	Instalación de equipo de recarga eléctrica de vehículos en estación de servicio (punto REVE). Uso dotacional de servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
<i>Emplazamiento:</i>	Diseminado 376 Polígono 100 parcela 61 000100700VJ57D (ref. catastral nº 45088A100000610000KL)
<i>Superficie parcela:</i>	41.693 m ² (4,1693 Ha)
<i>Superficie vinculada:</i>	65 m ²
<i>Ocupación:</i>	65 m ² / 41.693 m ² = 0,15%
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico de reserva
<i>Altura máxima:</i>	Punto REVE: 1,9 m (bajo marquesina existente)
<i>Retranqueos:</i>	Distancia a linderos: 5 m Distancia a eje de caminos o vías de acceso: > 25 m

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Madridejos, así como las establecidas en los distintos

Acta 6/2024

informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente. Asimismo, el Ayuntamiento de Madridejos deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 17 del Reglamento de Suelo Rústico). Asimismo, que la finca registrada afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir el cumplimiento de retranqueo de instalación en distancia no inferior a 5 m a lindero de parcela, de conformidad con el Art. 55.2.b) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y Art. 16.2.b) del Reglamento de Suelo Rústico.
3. Fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo. La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar y se devengará de una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística. según artículo 33 del RSR (art. 64.3 texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha).
4. Afianzar el cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y licencia. A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, a la Administración Municipal, por importe del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen. según artículo 17, letra d), del Reglamento de Suelo Rústico (art. 63.1.2ºd) texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha).
5. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 40 del Reglamento de Suelo Rústico).
6. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 40.1 del Reglamento de Suelo Rústico).

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



Acta 6/2024

Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Madridejos 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.”

Respecto del punto del orden del día 15 (EXP: SR 15/24 TO):

“De conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.r) del Decreto de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **acuerda OTORGAR** calificación urbanística solicitada por la mercantil DELTYS INGENIERÍA Y CONSULTORÍA S.L., en representación del interesado Repsol Comercial de Productos Petrolíferos S.A. para “Instalación de equipo de recarga eléctrica de vehículos, línea de BT, línea de MT y CT en estación de servicio nº 11.696 JOMISOLEO HOSTALGAS S.L.”, situada en Autovía A-4 P.K. 106,90 (Polígono 54, parcela 17 con referencia catastral nº 45088A054000170001PX), situada en el término municipal de Madridejos, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

<i>Uso:</i>	Instalación de estación de recarga eléctrica de vehículos en estación de servicio (ERVE). Uso dotacional de servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 54, parcela 17 con referencia catastral nº 45088A054000170001PX
<i>Superficie parcela:</i>	28.378 m ² (2,8378 Ha)
<i>Superficie vinculada:</i>	89,47 m ²
<i>Ocupación:</i>	89,47 m ² / 28.378 m ² = 0,32%
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico de reserva
<i>Altura máxima:</i>	Estación Ingerev Rapid 180: 2,27 m (bajo marquesina existente)
<i>Retranqueos:</i>	Distancia a linderos: 5 m Distancia a eje de caminos o vías de acceso: > 50 m

Condiciones para su materialización

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

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La



Mancha y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registrada afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.

2. Exigir el cumplimiento de retranqueo de instalación en distancia no inferior a 5 m a lindero de parcela, de conformidad con el Art. 55.2.b) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y Art. 16.2.b) del RSR.

3. Fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo. La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar y se devengará de una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística. según artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico (art. 64.3 texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha).

4. Afianzar el cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y licencia. A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, a la Administración Municipal, por importe del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen. según artículo 17, letra d), del Reglamento de Suelo Rústico (art. 63.1.2ºd) texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha).

5. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 40 del Reglamento de Suelo Rústico).

6. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha y 40.1 del Reglamento de Suelo Rústico).

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



Acta 6/2024

Cerrado el bloque de calificaciones, la Vicepresidenta primera presenta los puntos del orden del día 16 y 17 relativos a autorizaciones provisionales.

16. **Autorización provisional para la instalación de actividad de “Discobar al aire libre” en el complejo rural “La Hacienda”, situado en el polígono 1, parcela 355, en el término municipal de Talavera de la Reina (Toledo).** Informe según los artículos 172 del texto refundido de la LOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Exp. AP 9/24 TO).

La ponente inicia la exposición aludiendo a la aprobación del POM de Talavera de la Reina, teniendo ésta lugar mediante Orden de la Consejería de Fomento el 29 de junio de 2010.

El promotor de la actuación es D. Ismael Gil Illán. Se aporta Memoria de actividad, firmada por el arquitecto D. Miguel Ángel Sánchez Blázquez el 13 de mayo de 2024.

Se relacionan por la ponente los antecedentes administrativos obrantes en el expediente.

De acuerdo con la memoria aportada, la actividad que se pretende implantar es un disco-bar al aire libre de temporada (mayo-septiembre) con ambiente musical en el cual no se servirá comida caliente. Dicha actividad está clasificada como terciaria recreativa, de categoría 3, modalidad 3 de acuerdo con el artículo 86 de las Normas Urbanísticas del POM y se ubica dentro del recinto exterior de las instalaciones correspondientes al complejo de ocio rural “La Hacienda”, parcela 355 del polígono 1 del término municipal de Talavera de la Reina, en suelo clasificado por el POM como suelo urbanizable, al encontrarse dentro del sector de planeamiento remitido “Las Salinas”.

Actualmente el complejo cuenta con varias edificaciones y usos hotelero, hostelero y docente vinculado a los anteriores.

No se necesitan obras para la actividad solicitada, salvo las correspondientes a las medidas correctoras contenidas en el informe acústico del Servicio de Medio Ambiente municipal de 16 de mayo de 2024, dichas medidas consisten en la instalación de un limitador de sonido en el equipo de música que cumpla con lo estipulado en el Anexo VII de la Ordenanza Municipal de protección frente a la contaminación acústica.

De acuerdo con el artículo 172.1 del TRLOTAU, en suelo urbanizable podrán autorizarse usos u obras justificadas de carácter provisional y desmontables, mediante licencia urbanística y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, siempre y cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial o urbanístico y no dificulten la ejecución de éste.

A su vez, el artículo 18 del RDU, establece las siguientes condiciones a esta autorización excepcional:



Acta 6/2024

- Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
- Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico
- Que no se trate de usos residenciales.
- Las obras ejecutadas han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, sean exigibles.

Con respecto a la actuación, se observa lo siguiente:

De acuerdo con la ficha del sector de planeamiento “Las Salinas”, ámbito en el que está incluido el complejo donde se pretende ubicar la actividad provisional, el uso terciario-comercial es un uso compatible, por lo que no se encuentra prohibido por el planeamiento urbanístico.

Se justifica el carácter provisional y desmontable en la propia naturaleza del uso pretendido, ya que se trata de un disco-bar al aire libre, en un área acondicionada como terraza para el uso de los meses de primavera y verano, y que no requiere obras, excepto las medidas correctoras enumeradas anteriormente.

En cuanto a plazos, la licencia que se solicita tiene dos referencias temporales: el plazo de vigencia de ésta, hasta septiembre de 2026 por la duración del contrato de arrendamiento, y el plazo de desarrollo de la actividad, que se pretende llevar a cabo desde el 1 de junio hasta el 10 de septiembre de cada año, por lo que, en virtud del apartado 3 del artículo 172 del TRLOTAU, al tratarse de una actuación temporal de carácter periódico, podrá autorizarse, a petición de su promotor, en un único acto por un periodo máximo de cuatro años (dos en este caso), pudiendo renovarse por igual plazo mediante nueva solicitud una vez transcurrido el mismo.

El experto pregunta sobre si las obras preexistentes cuentan con calificación provisional. La Ponente manifiesta que el informe técnico municipal de 27 de junio de 2024 indica que el complejo cuenta ya con licencia municipal provisional.

La Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada, adopta por unanimidad el siguiente acuerdo:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 172.1 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística 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 FAVORABLEMENTE** la Autorización Provisional para la actividad de “Discobar al aire libre”



Acta 6/2024

en el complejo rural “La Hacienda”, situado en el polígono 1, parcela 355, del término municipal de Talavera de la Reina, en suelo clasificado como urbanizable, sector de planeamiento remitido “Las Salinas” (UB-R-T-4.06) de acuerdo con el Plan de Ordenación Municipal vigente, a desarrollar entre el 1 de junio y el 10 de septiembre y por un periodo máximo de dos años, sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes que corresponda recabar al Ayuntamiento con carácter previo al otorgamiento de la licencia.

Se recuerda que, en virtud del apartado 3 del artículo 172 del TRLOTAU, al tratarse de una actuación temporal de carácter periódico, podrá autorizarse, a petición de su promotor, en un único acto por un periodo máximo de cuatro años (dos en este caso), pudiendo renovarse por igual plazo mediante nueva solicitud una vez transcurrido el mismo.

Igualmente se recuerda al Ayuntamiento de Talavera de la Reina que:

- En el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional, teniendo en cuenta que los usos provisionales autorizados deben cesar y las obras provisionales autorizadas deberán desmontarse o derribarse, sin causar perjuicios al entorno ni al medio en que se ubiquen, cuando lo acuerde la administración actuante, o cuando haya transcurrido el plazo de vigencia establecido en la correspondiente licencia urbanística, sin que en ningún caso los afectados tengan derecho a percibir indemnización.
- La licencia podrá ser revocada cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.
- La eficacia de la licencia correspondiente, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.
- En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.
- Finalmente, deberá comprobar el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, sean exigibles por la normativa sobre edificación aplicable.”

17. Autorización provisional para la instalación de aparcamiento temporal de caravanas de feriantes, en parcela situada en la Avenida de Los Toreros, nº 85,



Acta 6/2024

en Albacete. Informe según los artículos 172 del texto refundido de la LOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Exp. AP 10/24 AB).

La ponente, D^a Verónica López Miranzos, comienza su exposición indicando que el solicitante de la autorización provisional es la Asociación de Empresarios Feriantes de Albacete y Provincia y la memoria técnica está firmada por el Ingeniero Técnico Industrial D. Francisco Lerma Fernández el 31 de julio de 2023.

La actuación consiste en la instalación de aparcamiento temporal de caravanas del 25 de agosto al 25 de septiembre de 2024 para los feriantes que participarán en la feria de Albacete 2024. Se solicita la instalación de 106 parcelas de diversas dimensiones para las caravanas o remolques vivienda, así como sus vehículos particulares.

Según la memoria técnica aportada, la parcela objeto de la actuación tiene una superficie de 10.017 m², de la que las 106 parcelas ocupan una superficie de 4.912,84 m², mientras que el resto de la superficie se destina a vías de circulación y evacuación.

Según dicha memoria, la adecuación de la parcela para el desarrollo de esta actividad incluye, instalación de alumbrado (farolas existentes de años anteriores) para alumbrado de viales; instalación de cuadros eléctricos de baja tensión para tomas eléctricas de las caravanas; instalación de fontanería y saneamiento, compuesta por tomas de agua y puntos de evacuación de saneamiento; se instalarán dos casetas con baños, con distinción de sexos, para aseo de aquellas caravanas que no dispongan de baño y aseo propio, una caseta de control con vigilancia 24 horas y una instalación de protección contra incendios, a base de extintores portátiles de polvo ABC.

Se indica también que el solar, cuenta actualmente con vallado perimetral, instalación de alumbrado e instalación de fontanería y evacuación.

Respecto a las consideraciones, los artículos 172 del TrLOTAU y 18 del RDU recogen las condiciones para la autorización de usos y actividades de carácter provisional:

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

Respecto a la provisionalidad de la actuación, y de acuerdo con el informe técnico municipal, el uso solicitado tiene carácter provisional por cuanto el objeto del mismo es servir la parcela para aparcamiento de caravanas durante los días necesarios para que los feriantes puedan disponer de un lugar donde alojarse y que disponga de las instalaciones mínimas para cumplir los requisitos higiénicos.

Igualmente se cumple con la provisionalidad de las instalaciones, ya que se ubican dos aseos portátiles, para los cuales no es necesario hacer obras, así como una caseta de vigilancia también portátil.



Acta 6/2024

El uso, obra o actividad a autorizar no puede estar prohibido por el planeamiento territorial o urbanístico ni dificultar la ejecución de éste. El uso planteado se encuentra sobre un suelo clasificado, según el Plan General vigente, como suelo urbanizable sin desarrollar y sin Programa de Actuación Urbanizadora aprobado, por lo que, según el informe técnico municipal, la actuación no dificultará la ejecución del planeamiento.

En relación con la prohibición del uso por el planeamiento, de acuerdo con el artículo 67 del TRLOTAU, en el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva, en el que sólo podrán autorizarse las obras provisionales y las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.

Por su parte, el artículo 3.4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General establece que en suelo no urbanizable común podrán realizarse obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto, entre otros, el depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.

Además, se trata de un uso compatible en el Sector en el que se proyecta la instalación en cuestión, conforme se establece en su correspondiente ficha del PGOU vigente.

Es también consideración que no se trate de usos residenciales.

Por otro lado, consta en el informe técnico municipal que, según información del Servicio de Protección Civil de la D.G. de Protección Ciudadana, que dicha parcela se encuentra en una zona inundable con periodos de retorno de 50, 100 y 500 años, situándose al norte de la misma en el Área de Riesgo Potencial Significativo y que, por tanto, según el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, la mitad de la parcela, y en concreto, la parte norte de la misma, estaría afectada por inundabilidad.

A la vista de lo anterior, la Ponente formula a la Comisión su propuesta.

La Vicepresidenta Primera formula pregunta relativa a la duración de la prórroga. La ponente manifiesta que el Ayuntamiento fija una prórroga de tres años señalando 2026 como fecha límite, no obstante, propone posponer este punto del orden del día para revisar al expediente, mientras la ponente D^a Mercedes Villanueva Melero informa sobre los expedientes de su competencia.

18. **Modificación de la Instrucción n.º 6 de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, relativa a la exigencia de calificación urbanística en suelo rústico para las instalaciones de comunicaciones electrónicas tras las innovaciones en la legislación estatal.** Propuesta de traslado y audiencia a las Administraciones afectadas para la presentación de observaciones, con el objeto de la preparación definitiva del texto,



Acta 6/2024

previas al informe según los artículos 15.2 del texto refundido de la LOTAU y 149 del Reglamento de Planeamiento.

La Ponente, D^a Verónica Lopez Miranzos, inicia su exposición recordando la existencia de la Instrucción n.º 6 de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, relativa a la exigencia de calificación urbanística en suelo rústico para las instalaciones de comunicaciones electrónicas, que hacía referencia a la legislación estatal de telecomunicaciones del año 2014.

Tras la aprobación de la nueva Ley General de Telecomunicaciones del año 2022, se pretende adaptar la instrucción citada a la nueva ley.

La Ponente formula su propuesta a la Comisión, no planteando los miembros ninguna cuestión.

La Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada, adopta por unanimidad el siguiente acuerdo:

“Dar traslado y audiencia a las Administraciones afectadas sobre la propuesta de Modificación de la Instrucción n.º 6 de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, relativa a la exigencia de calificación urbanística en suelo rústico para las instalaciones de comunicaciones electrónicas tras las innovaciones en la legislación estatal, para la presentación de observaciones, sugerencias o consideraciones a la misma, con el objeto de la preparación definitiva del texto y de la emisión, en su caso, de informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento, según los artículos 15.2 del texto refundido de la LOTAU y 149 del Reglamento de Planeamiento”.

Siendo las 11:35 horas, la Ponente D^a Verónica López Miranzos abandona la sesión.

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

Con anterioridad a la exposición, y siendo las 11:36 horas se ausenta de la reunión D. Francisco Castilla Rodríguez por tener interés directo en el asunto.

La ponente, D^a Mercedes Villanueva Melero, comienza su exposición indicando que se eleva el informe a la Comisión al objeto de que, con carácter previo al acuerdo que deba adoptar el Ayuntamiento sobre dicha ampliación de plazos, sea emitido informe por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3 b) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que



Acta 6/2024

se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en el artículo 75. b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1.ñ), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

La ponente continúa su exposición haciendo un resumen del expediente y contenido del informe elaborado por la Jefatura de Área de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

El marco jurídico aplicable está constituido por la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 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 y el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

Ni el actual TrLOTAU ni el Decreto 29/201, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha han previsto un procedimiento específico para la concesión de prórrogas del plazo de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora, por lo que habrá que acudir a la normativa contractual, estando dicho procedimiento regulado en el artículo 100 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Según consta en el informe de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 19 de octubre de 2022, la fecha de inicio de las obras fue el día 25 de enero de 2018, y el plazo de ejecución tras la primera prórroga concluiría el 4 de octubre de 2024, por lo que la solicitud de la mercantil se formula dentro del plazo de vigencia del contrato.

Asimismo, se tiene que tener en cuenta que la decisión que tome la administración sobre el expediente de prórroga también debe producirse antes de la terminación del plazo de vigencia del contrato.

Consta en el expediente municipal que se ha cumplido con el requisito de conceder trámite de audiencia a los propietarios y demás interesados por un plazo de 15 días para alegaciones sin que se hayan presentado alegaciones.



Acta 6/2024

La mercantil motiva la solicitud de ampliación de plazo en los siguientes motivos:

-La complejidad de la ejecución de las obras exteriores del sector pues las conexiones a la red ferroviaria y la construcción del apartadero deben ser ejecutadas a través de una única actuación y de acuerdo a un único Proyecto de Ejecución en desarrollo del Plan Especial de Infraestructuras Ferroviario. Así, el desarrollo temporal de la ejecución de esta infraestructura se ha visto afectado no solo por la necesidad de obtener la aprobación del Proyecto por parte de los Ayuntamientos actuantes y organismos sectoriales, sino también por los procedimientos administrativos internos a tramitar por e la entidad Autoridad Puerto de Tarragona, lo que ha impedido la iniciación y finalización en plazo de los trabajos de urbanización del PEI.

-El Ingeniero de Caminos municipal emite informe técnico en el que pone de manifiesto que le acta de replanteo de las obras del acceso ferroviario se formalizó el 13 de diciembre de 2023 siendo su plazo de ejecución 20 meses por lo que es materialmente imposible que las obras estuvieran terminadas antes del 4 de octubre de 2024. El proyecto de ejecución del enlace norte se aprobó el de 10 de diciembre de 2021 firmándose el acta de replanteo el 11 de abril de 2022, y desde su inicio las obras han sufrido paralizaciones y retrasos. La retirada del apoyo de la línea eléctrica, último condicionante que impedía el normal desarrollo de las obras se produjo el 19 de marzo de 2024, no siendo posible que las obras estuvieran terminadas antes del 4 de octubre de 2024. Por tanto, el técnico concluye que es absolutamente imposible que estas obras estén finalizadas a 4 de octubre de 2024 estando a su juicio justificada la solicitud de ampliación del plazo de ejecución presentada.

Según informe jurídico municipal se ha justificado la solicitud fundamentado en que la obra prevista en el proyecto en el PEI ferroviaria y también la ejecución del enlace norte exige una ampliación del plazo de ejecución de la obra.

Podría considerarse, por tanto, que en el expediente concurren causas excepcionales que garantizan la tramitación del presente procedimiento por lo que se informa favorablemente la prórroga. Vistos los informes, técnico y jurídico municipales se concluye que las causas excepcionales alegadas por el Agente Urbanizador han sido asumidas por el Ayuntamiento como causa suficiente para informar favorablemente el expediente de prórroga. A lo anterior, se ha de añadir que hay un alto porcentaje de obra interior ejecutada (95,32 %) y atendiendo al principio de eficiencia constituye una razón de peso a la hora de ponderar la conveniencia de otorgar dicha prórroga.

Tras la exposición, la ponente efectúa su propuesta.

La Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada, adopta por unanimidad el siguiente acuerdo:



Acta 6/2024

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 110.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 75.b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerde informar favorablemente la ampliación del plazo de ejecución material del PAU del Sector SP-PP 100 “Ciudad del Transporte” del Plan General de Ordenación Urbana Guadalajara-Marchamalo hasta el día 4 de octubre de 2025, solicitada por la mercantil Desarrollos Tecnológicos y Logísticos S.A., al quedar acreditada en el expediente la concurrencia de causas excepcionales que justifican la misma”.

Tras la votación del acuerdo, siendo las 11:46 horas se reincorpora a la reunión D. Francisco Castilla Rodríguez.

20. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución SUE-17 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara. Informe según el artículo 125 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 4/24 GU).

La ponente, D^a Mercedes Villanueva Melero, comienza señalando la similitud del expediente con el expediente correspondiente con el orden del día nº 22.

Seguidamente indica que se eleva el presente informe propuesta a esta Comisión Regional objeto de que emita informe previo al acuerdo que debe adoptar el municipio sobre dicho expediente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto refundido de la LOTAU, 114.2.c) del Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010.

La ponente continúa su exposición haciendo un resumen del expediente y contenido del informe elaborado por la Jefatura de Área de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

El marco jurídico aplicable está constituido por la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 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 y el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Guadalajara se observa que se han cumplido los trámites previstos en el procedimiento regulado en el artículo 114.2 del Reglamento de Actividad de Ejecución.



Acta 6/2024

Asimismo, se recoge el certificado municipal aportado, que no se han presentado alegaciones durante el trámite de audiencia concedido al efecto por lo que no resulta preceptivo recabar el dictamen del Consejo Consultivo.

En cuanto a las causas de resolución de la adjudicación de los PAUs la LOTAU 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 un PAU se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos del Sector Público.

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación en el incumplimiento por la mercantil urbanizadora de los plazos de ejecución estipulados convencionalmente, causa de resolución recogida en el artículo 111.e) del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, esto es, la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista.

La obligación contractual principal de este PAU consistía en iniciar las obras de urbanización en el plazo de un año desde la fecha de aprobación de la cesión de la condición de agente urbanizador, y a concluir las dentro del plazo máximo de dos años desde el inicio de las mismas. Sin embargo, a fecha de hoy la mercantil no ha llegado siquiera a iniciar las obras de urbanización, según lo informado por los Servicios Técnicos municipales tras girar visita de inspección a los terrenos afectados el 6 de junio de 2024. Por todo ha quedado debidamente justificado en el expediente el incumplimiento de los plazos de ejecución del PAU alegado por el Ayuntamiento de Guadalajara, y, acreditada la concurrencia de la causa de resolución del contrato prevista en la letra e) del artículo 111 del TRLCAP.

Puesto que han transcurrido más de veintidós años desde la adjudicación del PAU y no ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

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

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

Además de estos efectos se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, que establecen que cuando el contrato se resuelva



Acta 6/2024

por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada, debiendo el acuerdo de resolución contener un pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía.

En este sentido, el informe jurídico municipal señala que el grave incumplimiento temporal es objetivo y únicamente imputable al Agente Urbanizador, quien habría actuado con una notable falta de diligencia en la ejecución de las obras de urbanización del PAU y que debieron haberse concluido hace más de veinte años.

A este respecto, el acuerdo resolutorio del Ayuntamiento de Guadalajara de 1 de marzo de 2024, establece la procedencia de incautar la garantía depositada por el Agente Urbanizador.

En cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos o a terceros interesados, el artículo 118.7 de la LOTAU determina que será el urbanizador quien responda por ellos, extremo sobre el que el Ayuntamiento deberá pronunciarse y, en su caso, sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU, teniendo en cuenta que la mercantil urbanizadora Construcciones Cuadrado Luque, S.L. se encuentra actualmente extinguida.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente expuestas, la ponente formula su propuesta.

El representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha pregunta sobre la existencia de instrumento de desarrollo del PAU, a lo que la ponente manifiesta la existencia de estudio de detalle que permanece vigente.

La Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada, adopta por unanimidad el siguiente acuerdo:

“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 Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerde informar favorablemente la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución SUE-17 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, acordada a favor de la mercantil Construcciones Cuadrado Luque, S.L., al quedar acreditada la concurrencia de la causa de resolución prevista en la letra e) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y por no haber justificado el



Acta 6/2024

Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido Programa de Actuación Urbanizadora, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

1. El acuerdo de resolución deberá contener los siguientes pronunciamientos:
 - pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación,
 - pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos,
 - procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía,
 - reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados.

2. Al objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez dictada la resolución por la que se declare la extinción del Programa, el Ayuntamiento de Guadalajara dará traslado de la misma a este órgano colegiado”.

21. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución nº 30 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noblejas (Toledo).** Informe según el artículo 125 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 5/24 TO).

La ponente, D^a Mercedes Villanueva Melero, indica que se eleva informe propuesta a esta Comisión Regional con objeto de que emita informe previo al acuerdo que debe adoptar el municipio sobre dicho expediente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto refundido de la LOTAU, 114.2.c) del Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010.

En cuanto a los antecedentes, el 30 de septiembre de 2006 se aprueba definitivamente el PAU, adjudicando su ejecución a la mercantil INVERSIONES MAJTOA, S.L. el 5 de diciembre de 2006.

El 28 de febrero de 2024 el Ayuntamiento de Noblejas aprueba iniciar expediente de resolución de la adjudicación del PAU en ejecución de la Sentencia nº 377/2016, de 30 de diciembre, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Toledo, confirmada en apelación mediante Sentencia 101/2021 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, fundamentado en la falta de constitución de la garantía definitiva y en la no formalización del convenio urbanístico pertinente.

El 3 de junio de 2024 tiene entrada en la Consejería de Fomento copia del expediente de resolución de la adjudicación remitido por el Ayuntamiento de Noblejas con objeto de solicitar el informe preceptivo de la Comisión Regional.



Acta 6/2024

Tras requerimiento efectuado por la Dirección General para que se subsanaran determinadas cuestiones de la documentación aportada, el 16 de julio de 2024 tiene entrada en la Consejería de Fomento escrito del Ayuntamiento de Noblejas remitiendo toda la documentación requerida por la Dirección General.

El marco jurídico aplicable está constituido por el Decreto Legislativo 1/2004, del Texto Refundido de la LOTAU, el Real Decreto Legislativo 2/2000, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y el Decreto 29/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución.

La ponente informa que examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Noblejas se observa que se han cumplido los trámites previstos en el procedimiento regulado en el artículo 114.2 del Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución. Consta en el expediente certificado de la Secretaría del Ayuntamiento en el que se manifiesta que no se han presentado alegaciones durante el trámite de audiencia contra el Acuerdo de Pleno Municipal por lo que no se considera preceptivo en el presente caso recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del presente PAU en las siguientes causas legales; la ejecución de la Sentencia 00101/2021 de la sección primera del Juzgado de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, y, en el incumplimiento de la obligación de depositar en el Ayuntamiento la garantía financiera o real y que no compareció a la firma del convenio urbanístico.

El Ayuntamiento encaja la resolución en la letra f) del artº 114.1 del Reglamento de la Actividad de Ejecución si bien la adjudicación del PAU era de 5 de diciembre de 2006 y todavía no estaba en vigor el Reglamento de la Actividad de Ejecución, no lo podemos aplicar en este caso. Aunque el Ayuntamiento alega esta causa, desde los servicios de la Dirección General se ha buscado una causa equivalente en la norma que ahora procede aplicar que es el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y como causa equivalente figura el artículo 111 letra d) que es la falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva o las especiales o complementaria de aquella en plazo en los casos previstos en la ley, y la no formalización del convenio urbanístico. Es decir, hay una causa equivalente a la causa alegada por el Ayuntamiento.

El informe jurídico municipal señala que no consta que la mercantil haya constituido la garantía del 7% del coste de las obras de urbanización del PAU ni que haya suscrito el convenio urbanístico por lo que se ha quedado debidamente acreditada la concurrencia de la causa de resolución contractual prevista en la letra d) del artículo 111.

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta que han transcurrido más de veintidós años desde la adjudicación del PAU y que no ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que exista un interés 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.



Acta 6/2024

En cuanto a los efectos, no procede que se pronuncie el municipio en cuanto a la declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos, puesto que ni siquiera se ha llegado a iniciar las obras, y sí procede pronunciarse sobre la pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos.

El informe técnico-jurídico municipal determina que la resolución conllevará la cancelación de la programación manteniéndose vigente la ordenación aprobada.

También determina que procederá incoar, si el pleno del ayuntamiento lo estima oportuno, el procedimiento para acordar una nueva programación en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya.

En cuanto a los efectos derivados del artículo 113 del Texto refundido de la LOTAU dice que cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía además de indemnizar los daños y perjuicios ocasionados, sin embargo, el urbanizador al no haber prestado ningún tipo de garantía, resulta imposible su incautación. Por ello procederá únicamente la reparación de posibles daños ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, en su caso, según se determina en el artículo 118.7 del TrLOTAU.

Tras la exposición, la ponente plantea la propuesta a la Comisión no se plantea los miembros presente cuestión alguna.

La Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada, adopta por unanimidad el siguiente acuerdo:

“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 Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerde informar favorablemente la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución nº 30 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noblejas (Toledo), acordada a favor de la mercantil urbanizadora INVERSIONES MAJTOA, S.L., al concurrir la causa de resolución prevista en la letra d) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y por no haber justificado el Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido Programa de Actuación Urbanizadora, de acuerdo con las siguientes consideraciones:



Acta 6/2024

1. El acuerdo de resolución deberá contener los siguientes pronunciamientos:
 - pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación,
 - pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos,
 - reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados.
2. Al objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez dictada la resolución por la que se declare la extinción del Programa, el Ayuntamiento de Noblejas dará traslado de la misma a este órgano colegiado”.

Se hace constar que, iniciada la exposición, siendo las 11:54 horas se ausenta el representante de la Consejería competente en materia de Protección Ciudadana, reincorporándose a la reunión a las 11:57 horas, estando presente en el momento de adopción del acuerdo.

22. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución SUE-16 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara. Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 8/24 GU).

La ponente, D^a Mercedes Villanueva Melero, inicia su exposición recordando la similitud del expediente con el expediente correspondiente con el orden del día nº 20 al tratarse de las mismas causas.

En cuanto a los antecedentes, la ponente indica que el 14 de diciembre de 2001, se aprueba definitivamente el PAU del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara adjudicándose su ejecución a la mercantil Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.

El 1 de marzo de 2024, el Ayuntamiento resuelve iniciar el procedimiento para la resolución de la adjudicación por incumplimiento esencial de los plazos de ejecución del PAU por parte de la mercantil urbanizadora con incautación del aval presentado como garantía.

El 19 de julio de 2024 tiene entrada en la Consejería de Fomento escrito del Ayuntamiento de Guadalajara remitiendo copia del expediente de resolución del PAU a fin de solicitar el informe preceptivo de la Comisión Regional.

El marco jurídico está constituido por la misma normativa mencionada anteriormente en el expediente correspondiente al orden del día número 20, y tratarse del mismo procedimiento de resolución.

Según el informe jurídico municipal aportado no se han presentado alegaciones durante el trámite de audiencia concedido a efecto por lo que tampoco resulta preceptivo recabar el dictamen del Consejo Consultivo.



Acta 6/2024

El Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación en el incumplimiento culpable de la mercantil urbanizadora de los plazos de ejecución del PAU estipulados convencionalmente encajando dicho incumplimiento en la causa de resolución contractual recogida en la letra e) del artículo 111 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas relativa a la demora en el cumplimiento de plazos por parte del contratista.

La obligación contractual principal contraída por la mercantil mediante convenio, consistía en iniciar las obras de urbanización dentro del primer año desde la fecha de aprobación y adjudicación del PAU y a finalizarlas en el plazo inferior a dos años desde su inicio. No obstante, según el informe técnico municipal, no consta en el expediente que se suscribiera Acta de Replanteo comprobándose, tras girar visita de inspección a los terrenos que las obras de urbanización no han dado comienzo.

A la vista de lo anterior, habiendo transcurrido sobradamente los plazos máximos para la ejecución de las obras, así como los establecidos con carácter general para las mismas en el artículo 110.3, letra b), del TrLOTAU, sin que éstas se hayan llegado siquiera a iniciar, ha quedado suficientemente acreditada en el expediente la concurrencia de la causa de resolución del contrato prevista en la letra e) del artículo 111 del TrLCAP, esto es, la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, párrafo d).

Por último, puesto que han transcurrido más de veintidós años desde la adjudicación del PAU y que el Ayuntamiento no ha apelado a ningún otro interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

En cuanto a los efectos de la resolución, no procede declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos puesto que ni siquiera se han llegado a iniciar las obras, pero sí procede pronunciamiento sobre la pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos.

Asimismo deberá pronunciarse sobre si procede por incumplimiento culpable la incautación y deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautado.

A este respecto, el acuerdo resolutorio adoptado por el Ayuntamiento de Guadalajara establece la procedencia de incautar la garantía depositada por el Agente Urbanizador por cuanto, conforme señala textualmente el informe jurídico municipal se ha producido un incumplimiento generalizado de todas las previsiones temporales contempladas en el Convenio, incumplimiento que puede caracterizarse, a priori, como culpable e imputable al agente urbanizador.



Acta 6/2024

En cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios a los propietarios será el urbanizador quien responda por los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, extremo sobre el que el Ayuntamiento deberá pronunciarse y sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente expuestas, la ponente formula su propuesta.

La Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada, adopta por unanimidad el siguiente acuerdo:

“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 Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerde informar favorablemente la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución del SUE-16 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, acordada a favor de la mercantil Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L., al concurrir la causa de resolución prevista en la letra e) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y por no haber justificado el Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido Programa de Actuación Urbanizadora, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

1. El acuerdo de resolución deberá contener los siguientes pronunciamientos:
 - pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación,
 - pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos,
 - procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía,
 - reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados.
2. Al objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez dictada la resolución por la que se declare la extinción del Programa, el Ayuntamiento de Guadalajara dará traslado de la misma a este órgano colegiado”.

Se hace constar que, iniciada la exposición, siendo las 12:01 horas se ausenta la representante de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, reincorporándose a la reunión a las 12:04 horas, estando presente en el momento de adopción del acuerdo.



17. Autorización provisional para la instalación de aparcamiento temporal de caravanas de feriantes, en parcela situada en la Avenida de Los Toreros, nº 85, en Albacete. Informe según los artículos 172 del texto refundido de la LOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Exp. AP 10/24 AB).

Siendo las 12:06 horas se retoma el punto número 17 del orden del día, estando presente la ponente D^a Verónica López Miranzos, la cual indica que se ha comprobado en el expediente la voluntad del arrendatario de prorrogar la vigencia del contrato hasta 2026, lo que supone que la duración de la prórroga es de 2 años.

A continuación, la Ponente efectúa la correspondiente propuesta.

La Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada, adopta por unanimidad el siguiente acuerdo:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 172.1 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha en Castilla La Mancha, y 18.1 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, en virtud de la competencia atribuida por la letra x) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Autorización Provisional para la instalación de un aparcamiento temporal de caravanas de feriantes en la parcela situada en la Avenida de los Toreros nº 85, con referencia catastral 7274103WJ9177S0001RY, haciendo constar que, al tratarse de una actuación temporal de carácter periódico, se autoriza, a petición de su promotor, para las temporadas de la Feria de Albacete 2024, 2025 y 2026 (del 25 de agosto hasta el 25 de septiembre), pudiendo renovarse por periodo máximo de cuatro años mediante nueva solicitud una vez transcurrida su vigencia, en virtud del apartado 3 del artículo 172 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes que corresponda recabar al Ayuntamiento con carácter previo al otorgamiento de dicha licencia.

Se recuerda al Ayuntamiento de Albacete que:

- La licencia podrá ser revocada cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.



Acta 6/2024

- La eficacia de la licencia correspondiente, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

- En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.

- En todo caso, el Ayuntamiento, previamente al otorgamiento de la correspondiente licencia, deberá comprobar la justificación del cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación. Entre otras, previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad provisional, se deberá aportar:

- Copia del Registro de la Instalación de Baja Tensión, ante el Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en Albacete, junto con el certificado final suscrito por técnico competente o de la empresa instaladora en función de la potencia instalada.
- Copia del Certificado de la empresa instaladora de Instalaciones de Protección contra Incendios.
- Por último, de acuerdo con el artículo 14 bis apartado 3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, “se deberá aportar una declaración responsable suscrita por el promotor en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esta información a los posibles afectados y que, en base a lo indicado por el Servicio de Protección Civil de la Dirección General de Protección Ciudadana, se estará pendiente de las previsiones meteorológicas en la zona, siguiendo la web de avisos de la AEMET, y en caso necesario, se procederá al desalojo de la parcela ocupada”.

23. Ruegos y preguntas.

Adoptado el acuerdo correspondiente al punto del orden del día 17, la Vicepresidenta primera abre turno de ruegos y preguntas. No formulándose ninguna petición o cuestión, y sin más asuntos que tratar, la Vicepresidenta primera agradece a los miembros presentes su asistencia, dando por concluida la sesión siendo las 12:08 horas del día treinta y uno de julio de 2024.

VºBº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

