

Acta 7/2025

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA:

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

VOCALES CON DERECHO A VOTO:

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

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

D. Antonio Palomino Pacheco, en representación de la Consejería competente en materia de cultura.

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

D^a. Nuria Ruiz Cañizares, en representación de la Consejería competente en materia de Bienestar Social.

D. Naboz Minaya Barreda, en representación de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

D. Juan José Ramón Vindel, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

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

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

D. Francisco Javier García Más, experto profesional en materia de ordenación territorial y urbanística.

ASISTENTE SIN DERECHO A VOTO:

D^a. Belén López Donaire, en representación 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.

SECRETARIA:

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

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas cuarenta y dos minutos del día **3 de septiembre de 2025**, 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 8 de julio de 2025.

2. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete en el ámbito “Riachuelos I y III”. Informe según los artículos 37.3 y 39.5 del texto refundido de la LOTAU, y 120.3 y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 06/06 AB).

3. Modificación Puntual N.º 1 del Plan de Ordenación Municipal de Ossa de Montiel (Albacete). Informe según los artículos 37.3 y 39.3. del texto refundido de la LOTAU, y 120.5 y 136.3. del Reglamento de Planeamiento (Exp. 9/25 AB).

4. Modificación Puntual N.º 62 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para la inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del edificio “Belda”. Informe según los artículos 10 y 36.2.B) del texto refundido de la LOTAU, y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Exp. 25/25 AB).

5. Modificación Puntual N.º 20 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, relativa a la recalificación de varias parcelas de suelo urbano consolidado para zonas verdes y dotacional polivalente. Informe según los artículos 37.3 y 39.3. del texto refundido de la LOTAU, y 120.5 y 136.3. del Reglamento de Planeamiento (Exp. 4/25 CR).

6. Plan Especial de Infraestructuras del vial de conexión de los barrios de “Azucaica” y “Polígono de Santa María de Benquerencia” de Toledo. Informe según los artículos 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Exp. 16/24 TO).

7. Modificación del Plan Especial de Reforma Interior de la unidad de actuación UA.09 del Plan de Ordenación Municipal de Guadamur (Toledo). Informe según los artículos 38.3 y 39.3 del texto refundido de la LOTAU, y 120.5 y 141.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 18/25 TO).

8. Plan Parcial de Mejora del Sector de Suelo Urbanizable SUB-SO-13 “Cárcavas 5” del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo). Informe según los artículos 10 del texto refundido de la LOTAU y 93.2 en relación con el 81.1 del Reglamento de la Actividad de Ejecución (Exp. 24/25 TO).



9. Calificación urbanística para instalación de Planta Solar Fotovoltaica (300 kWn) “La Tamajosa” conectada a red interior de baja tensión para autoconsumo con inyección cero destinada a riego agrícola, en parcela 22 del polígono 31, 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 2/25 AB).

10. Calificación urbanística para instalación eléctrica destinada a riego agrícola, en la parcela 50 del polígono 38, en el término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 17/25 AB).

11. Autorización provisional para la construcción de una pista de pádel en la parcela anexa al Polideportivo Municipal, sita en Calle Pedro Simón Abril, s/n, de la pedanía de Santa Ana, término municipal de Albacete. Informe según los artículos 172.1 del texto refundido de la LOTAU y 18.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Exp. AP 14/25 AB).

12. Autorización provisional para la instalación de estacionamiento de vehículos en la parcela sita en Avenida de Los Toreros, nº 80, del término municipal de Albacete. Informe según los artículos 172.1 del texto refundido de la LOTAU y 18.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Exp. AP 16/25 AB).

13. Ruegos y preguntas.

* * *

D^a Silvia López Martín, Vicepresidenta primera de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuando en sustitución del Presidente, saluda a los asistentes agradeciéndoles su presencia en la misma. Tras comprobar la existencia del quórum exigido para comenzar la sesión, da paso al estudio del orden del día.

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 8 de julio de 2025.

Concedido turno para plantear cuestiones relativas al acta de la sesión anterior celebrada el 8 de julio de 2025, enviada junto a la convocatoria, no se formula ninguna siendo aprobada la misma por unanimidad.

A continuación, se da paso a la ponente, D^a Verónica López Miranzos, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, funcionaria de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, quien apoya las ponencias sobre una proyección digital de los distintos proyectos

poniendo a disposición de los miembros dos versiones impresas de las diapositivas que se van a proyectar.



2. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete en el ámbito "Riachuelos I y III". Informe según los artículos 37.3 y 39.5 del texto refundido de la LOTAU, y 120.3 y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 06/06 AB).

El promotor de la actuación es URVIAL (Sociedad de Gestión Urbanística, S.L.U.) siendo el proyectista Juan José Gascón Salvador, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos en colaboración con Esteban Mario Berlanga Ruiz, arquitecto técnico. El documento objeto de informe está suscrito en mayo de 2013 si bien ha sufrido modificaciones posteriores al hilo de los requerimientos que se han formulado.

Se propone a la Comisión informar el expediente relativo a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete en el ámbito "Riachuelos I y III", con carácter previo a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento, de conformidad con lo establecido en los artículos 39.5 y 37.3 del TRLOTAU, así como en los artículos 120.3 y 136.3 del Reglamento de Planeamiento.

Se muestra diapositiva relativa al bloque normativo que fundamenta el presente informe, entre ellas Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, aprobado parcialmente por Orden de 17 de marzo de 1999 de la Consejería de Obras Públicas.

En lo que concierne a la tramitación del expediente con esta Dirección General, la ponente relaciona los antecedentes administrativos que constan.

Respecto al objeto y justificación de la actuación, la ponente manifiesta que su objeto es la reclasificación de una superficie de 91.690 m² de suelo rústico no urbanizable de especial protección de alto valor agrícola, que pasa a la categoría de suelo urbano no consolidado con la finalidad de integrarse en el ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente a los asentamientos irregulares Riachuelos I y Riachuelos III. El objetivo de dicha reclasificación es posibilitar la obtención de las cesiones dotacionales legalmente exigibles para la regularización de estos asentamientos.

Se proyecta imagen en la que se muestra en rojo el ámbito que se reclasifica:



En consecuencia, se propone la reclasificación de la citada superficie colindante con los ámbitos APR-9 y APR-10 —denominaciones utilizadas en el PGOU de Albacete para referirse, respectivamente, a los ámbitos de planeamiento remitido Riachuelos I y Riachuelos III—, procediendo a la delimitación de una única Área de Planeamiento Remitido que englobe ambos ámbitos junto con los terrenos objeto de reclasificación.

El ámbito afectado por la reclasificación corresponde a una superficie de 91.690 m², integrada en la parcela 5060 del polígono 93 del Catastro de Rústica.

La procedencia de la formulación de la presente Modificación Puntual del PGOU se justifica en la necesidad de cumplir los objetivos establecidos en las fichas de los ámbitos APR-9 (Riachuelos I) y APR-10 (Riachuelos III) del PGOU, que expresamente señalan como finalidad: “completar la urbanización en cuanto a infraestructuras (depuración de fecales y vertido conectando a la red municipal). Consecución para el uso y dominio públicos de los espacios libres, red viaria y demás equipamientos sociales”. Asimismo, se indica que, una vez aprobada la presente Modificación Puntual del PGOU, deberá procederse a la redacción del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior (PERI), integrado en el seno de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), cuyos objetivos serán, entre otros, completar la urbanización y obtener las dotaciones previstas en el artículo 21.4 del Reglamento de Planeamiento (RP). Dicho PERI deberá contar con el informe previo favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU), en los términos previstos en el artículo 39.5 del TRLOTAU, así como cumplir con las reservas para uso educativo contempladas en el Anexo IV del RP. En síntesis, el objeto de la presente Modificación Puntual consiste en la reclasificación de suelo rústico de especial protección como suelo urbano no consolidado y en la redelimitación de los ámbitos APR-9

(Riachuelos I) y APR-10 (Riachuelos III), de forma que ambos se integren en un único ámbito junto con el suelo reclasificado, con el fin de posibilitar la obtención de las cesiones dotacionales legalmente exigibles para la regularización de los asentamientos.

Se muestra en diapositiva los parámetros urbanísticos del nuevo ámbito, denominado APR-R.

La superficie total del ámbito resulta de la suma de las superficies correspondientes a los ámbitos APR-9 y APR-10, a la que se adiciona la superficie de 91.690 m² que se reclasifica como suelo urbano no consolidado (SUNC).

El aprovechamiento lucrativo máximo se ha determinado a partir de la edificabilidad máxima fijada en la Norma Zonal 6 (Vivienda unifamiliar de segunda residencia, grado 2.º –densidad media–).

La densidad máxima se ha calculado tomando como referencia la superficie mínima de parcela de 1.500 m², prevista en la ordenanza aplicable al ámbito.

Por su parte, la superficie de sistemas generales de espacios libres se ha estimado considerando un mínimo de 5 m² de superficie por habitante, en aplicación del criterio legal y reglamentario correspondiente, respecto del incremento de aprovechamiento.

Acto seguido, la ponente destaca los hitos administrativos del expediente, aparte de lo indicado previamente.

De acuerdo con las cuestiones planteadas en los distintos informes emitidos por el Servicio de Planeamiento Municipal, así como con las respuestas formuladas, en primer lugar, por el Instituto Municipal de la Vivienda y Urbanismo de Albacete y, posteriormente, por URVIAL, se observa lo siguiente:

- En la zona de ampliación se ha considerado una parcela mínima de 2.400 m², tomando como referencia la superficie media de las parcelas existentes. Por ello, el PERI que desarrolle el ámbito deberá incorporar expresamente esta condición en la ordenanza de aplicación correspondiente.
- La superficie lucrativa estimada para la ampliación presentaba divergencias en los distintos apartados del documento técnico. Al respecto, se aclara que se trataba de una errata, siendo la cifra correcta 51.227 m².
- Dado que la superficie de ampliación prevista en la Modificación Puntual tiene carácter estimativo, el PERI deberá delimitar con exactitud la superficie lucrativa y la superficie dotacional correspondiente en función de aquella.
- La ficha de gestión deberá incluir el porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo, especificando con claridad el porcentaje aplicable.

A tales efectos, se señala que informe de URVIAL de 14 de julio de 2025 aclara que, conforme al Convenio Urbanístico suscrito con el propietario, de los 51.227 m² de



- superficie lucrativa, se destinarán 36.827 m² (aproximadamente el 72 %) al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo.
- De conformidad con el artículo 20.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en la redacción dada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, deberán reservarse los terrenos necesarios para destinar, como mínimo, el 40 % de la edificabilidad residencial prevista en los suelos rurales que vayan a ser incluidos en actuaciones de nueva urbanización, así como el 20 % en los suelos urbanizados objeto de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, con las excepciones y particularidades recogidas en dicho texto refundido.
 - La justificación de la ubicación del sistema general de espacios libres se fundamenta en la previsión de disponer las zonas verdes locales contiguas a dicho sistema, cuestión que quedará concretada en el PERI que desarrolle el ámbito.

Además, se observa lo siguiente:

- Deberá aportarse certificado de secretaría acreditativo de la presentación de alegaciones durante la fase de información pública del documento técnico.
- Se ha de determinar con exactitud la superficie lucrativa de todo el ámbito, así como las cesiones derivadas de la misma.
- Se deberá distribuir las zonas verdes necesarias, de acuerdo con lo previsto en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento e incorporar en la ordenanza de aplicación los dos grados correspondientes a la superficie mínima de parcela de 1.500 y 2.400 m².
- En todo caso, deberán asumirse las condiciones establecidas en la Evaluación Ambiental Preliminar.
- Con respecto a la titulación de arquitectura técnica se hace constar que no habilita para la redacción de instrumentos de planeamiento, por lo que deberá evitarse que figure dicho perfil profesional en la firma del documento técnico de la Modificación Puntual.

El PERI deberá asumir las condiciones establecidas en la Evaluación Ambiental Preliminar.

En consecuencia, previamente a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete en el ámbito “Riachuelos I y III” por el Consejero de Fomento, deberán subsanarse las cuestiones anteriormente señaladas.

Tras la exposición anterior, la ponente eleva su propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que emita ***informe favorable respecto de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete en el ámbito “Riachuelos I y III”, consistente en la reclasificación de una superficie de 91.689 m² de suelo rústico no urbanizable de especial protección de alto valor agrícola, que pasa a la categoría de suelo urbano no consolidado, con el fin de integrarse en el Programa de Actuación Urbanizadora de los asentamientos irregulares Riachuelos I y III y posibilitar la obtención de las cesiones dotacionales legalmente exigibles para su regularización, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 37.3 y 39.3 del TRLOTAU, 120.5 y 136.3 del Reglamento de Planeamiento y 9.1,***

letras f) y k), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

- **No obstante, se establece que, previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento, deberá presentarse la documentación técnica debidamente subsanada y diligenciada de aprobación inicial, atendiendo a las siguientes consideraciones: La ficha de gestión del ámbito deberá incluir tanto el porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo como la reserva de suelo destinada a vivienda sujeta a régimen de protección pública, verificando además la corrección de los datos de superficie consignados.**
- **La titulación de arquitectura técnica no habilita para la redacción de instrumentos de planeamiento, debiendo evitarse que figure en la firma del documento técnico de la Modificación Puntual.**
- **Deberá aportarse el certificado de Secretaría acreditativo de la presentación de alegaciones durante la fase de información pública del documento técnico.**

Finalizada la intervención, la Vicepresidenta primera abre turno de preguntas en el cual D. Serapio Cabañas pregunta si las parcelas que pudieran tener una superficie inferior a 2.400 m² quedan fuera de ordenación. A este respecto la ponente indica que se contemplan dos grados, 1.500 y 2.400 m², y que en todo caso las inferiores a 1.500 m² quedarían fuera de ordenación. D. Serapio pregunta acto seguido si se permitiría legalizar las construcciones existentes, a lo que la ponente responde que las construcciones que no fueran conformes con las determinaciones del plan quedarían fuera de ordenación y no serían legalizables.

Por su parte, D. Juan José Ramón pregunta sobre la siguiente actuación tras la aprobación de la presente modificación, a lo que la ponente indica que tras la aprobación de la modificación el promotor debería presentar un PERI dentro de un PAU con un proyecto de reparcelación.

D. Antonio Palomino manifiesta su extrañeza por la reclasificación del terreno, de suelo rústico no urbanizables de especial protección a suelo urbano no consolidado, entendiendo que se debería ser más exigente a la hora de reclasificar suelos de especial protección. La ponente indica que, en este caso, el informe de la Delegación de Agricultura fue determinante, así como que, si bien cabía haber planteado solicitar una exención, no se ha contemplado por el Ayuntamiento.

No habiendo más dudas o cuestiones, la propuesta es aprobada por unanimidad de los miembros.

3. Modificación Puntual N.º 1 del Plan de Ordenación Municipal de Ossa de Montiel (Albacete). Informe según los artículos 37.3 y 39.3. del texto refundido de la LOTAU, y 120.5 y 136.3. del Reglamento de Planeamiento (Exp. 9/25 AB).

Acta 7/2025

El promotor es el propio Ayuntamiento de Ossa de Montiel y el documento técnico está redactado por D. Angel Aulló Martínez, arquitecto, y Antonio Ruiz Fernández- Pacheco, Ingeniero de caminos, canales y puertos. La documentación técnica ha sido suscrita en diciembre de 2024.

Se informa a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del expediente relativo a la Modificación Puntual n.º 1 del Sector 1 del Plan de Ordenación Municipal de Ossa de Montiel (Albacete) en aplicación de lo establecido en los artículos 37.3 y 39.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; 120.5 y 136.3 del Reglamento de Planeamiento.

Se proyecta en diapositiva el bloque normativo aplicable destacando la ponente Planeamiento de Ordenación Municipal de Ossa de Montiel (en adelante POM), aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Albacete de 10 de agosto de 2011, y publicada en el DOCM Núm. 162 del 18 de agosto del 2011.

A continuación, se expone de manera resumida el procedimiento administrativo seguido, y tras ello, el objeto, justificación y determinaciones de la actuación.

El POM de Ossa de Montiel, en vigor desde 2011, estableció un sector de suelo urbanizable industrial cuyo objetivo era reubicar las industrias existentes en el casco urbano y posibilitar la implantación de nuevas industrias en el municipio.

La Modificación Puntual n.º 1 del POM tiene por objeto la modificación de los parámetros urbanísticos del Sector Industrial S-1, con el fin de adaptarlos a la demanda industrial actual, mediante:

- Ajuste de límites del actual Sector AR-1 S-1, para compatibilizar la ordenación con caminos, carreteras, alineaciones, orografía y preexistencias.
- Mejora del acceso al Polígono Industrial, evitando el tránsito de vehículos pesados por el casco urbano.
- División del ámbito S-1 en dos sectores (S-1a1 y S-1b1), constituyendo dos áreas de reparto independientes (AR-1.a y AR-1.b), coincidentes con las Unidades de Actuación UA-1 y UA-2, lo que permite la ejecución independiente mediante PAU y evita desigualdades en compensaciones de aprovechamiento.
- Nueva Ordenación Detallada para los sectores definidos, con reorganización del viario interno y suelo dotacional, adaptados a la nueva conexión y límites del ámbito.

La Modificación Puntual n.º 1 del POM no afecta a la clasificación del suelo, que es suelo urbanizable, ni incrementa el aprovechamiento lucrativo.

Se produce una reducción de superficie:



- Por diferencia entre la superficie del POM (157.335,00 m²) y la real cartográfica (155.876,60 m²).
- Por el reajuste de ámbito, nuevo acceso y reorganización interior, resultando 147.599,22 m².

A su vez se decide dividir el sector S1 en dos subsectores de menor superficie, con el objetivo de facilitar el desarrollo del planeamiento, evitando desigualdades en las compensaciones de aprovechamiento.

Cada subsector tendrá su área de reparto independiente, por lo que cada actuación urbanizadora tendrá su Aprovechamiento Tipo. El cálculo del aprovechamiento tipo (AT), se ha realizado siguiendo las determinaciones del artículo 33 del RP.

A su vez, la división del sector en dos subsectores permite incorporar mayor variedad de edificaciones industriales al modificar las normas urbanísticas (NNUU) vigentes, incorporando dos conjuntos de determinaciones en función del área de reparto.

La división del Sector 1 y el cambio en el acceso al mismo planteado suponen una alteración de la Ordenación Detallada para los sectores resultantes. Las modificaciones se aprecian principalmente en la reordenación de la zona verde y de los equipamientos.

Zonas verdes

El Sector 1 del Plan de Ordenación Municipal (POM) organizaba sus zonas verdes en una única banda perimetral que separaba el suelo lucrativo del sector de la carretera N-430a. Dicha banda contaba con una superficie prevista de 16.358,00 m²s, con una anchura de 23 metros continuos a lo largo de todo el perímetro sur.

La división del sector en los subsectores S1a y S1b, unida a la inclusión de la nueva rotonda de acceso al sector desde la carretera N-430a, conlleva la partición del Sistema Local de Zonas Verdes en dos ámbitos diferenciados, manteniéndose, no obstante, la ubicación original aproximada.

La zona verde destinada al Sector S1a tendrá una superficie de 7.233,47 m²s, ubicándose igualmente al sur del sector industrial, actuando como elemento delimitador entre el sector y la carretera N-430a.

Teniendo en cuenta que el Sector S1a posee una superficie total de 69.535,61m²s, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.1.c del TRLOTAU, concordante con el artículo 22.3 del RP, le corresponde una reserva mínima de dos tercios del quince por ciento de la superficie total ordenada, descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, para zonas verdes de sistema local, lo que se traduce en una superficie mínima exigible de 6.953,56 m²s. En consecuencia, la zona verde del Sector S1a cumple con los estándares dotacionales mínimos.

Equipamientos

Respecto a la ubicación de las zonas destinadas a equipamiento, el Sector 1 vigente destinaba una superficie de 8.179,00 m²s, distribuida en dos parcelas: una situada al norte del sector (concordante con el nuevo Sector S1b) y otra ubicada al oeste del sector (que pasaría a integrarse en el Sector S1a).

En el nuevo Sector S1a, la parcela destinada a equipamiento se modifica en su ubicación, trasladándose desde la posición central del sector a la zona sureste, junto al nuevo acceso viario. Como consecuencia, su superficie se reduce a 3.616,47 m²s.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.1.c del TRLOTAU, en concordancia con el artículo 22.3 del RP, se debe reservar una superficie mínima del 5% (un tercio del quince por ciento de la superficie total ordenada, descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos), para zonas verdes de sistema local. Por tanto, al contar el Sector S1a con una superficie de 69.535,61 m²s, le corresponde una reserva mínima de 3.476,78 m²s, resultando suficiente la superficie propuesta de 3.616,47 m²s en la Modificación Puntual.

La ubicación del equipamiento localizado en el Sector S1b no se ve modificada en cuanto a la modificación puntual propuesta. No se dispone de datos suficientes para asegurar si su superficie se ha visto aumentada o reducida con respecto al plan vigente. No obstante, la superficie destinada a suelo dotacional público del S1b es de 4.021,06 m²s, superior al mínimo legal reglamentario establecido que sería de 3.865,68 m²s.

Red viaria - Comunicaciones

Uno de los aspectos principales de la Modificación Puntual reside en la mejora del acceso al Polígono Industrial. A tal efecto, se define el nuevo Sistema General de Comunicaciones SG-ADS-5, que conlleva la cesión del tramo de la carretera N-430a que discurre frente a los sectores S1a y S1b, incorporando además una rotonda de acceso.

La ejecución de dicha rotonda exige la afectación del suelo que ocupará, clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras. Mediante la cesión al Ayuntamiento de Ossa de Montiel, se produce la eliminación de las líneas de protección y de la limitación de edificación de la carretera N-430a en el tramo afectado. Asimismo, se genera la desafección del suelo ocupado por el acceso actual al polígono, que quedará sustituido por la nueva conexión viaria.

En lo que respecta a la red viaria del sistema local, la Modificación Puntual propone un rediseño del trazado viario interno, con el objeto de ajustar las secciones viarias al volumen real de tráfico previsto.

En lo relativo a la reserva de plazas de aparcamiento, la Modificación Puntual, al dividir el sector en dos subsectores, fija las siguientes reservas:

- Sector S1a, reserva 177 plazas privadas, 88 plazas públicas y 4 plazas para PMR.
- Sector S1b, reserva 191 plazas privadas, 95 plazas públicas y 4 plazas para PMR.

Acta 7/2025

Aprovechamiento lucrativo

La superficie de suelo lucrativo prevista originalmente en el POM de Ossa de Montiel para el Sector 1 se fijaba en 101.454,56 m²s. Como consecuencia de la reducción de la superficie del ámbito, derivada del rediseño de los viarios, de la reconfiguración de las zonas verdes y de la inclusión de nuevos sistemas generales de comunicaciones, dicha superficie se ve reducida hasta un total de 90.145,17 m²s.

Esta superficie lucrativa se distribuye entre los dos nuevos subsectores conforme se muestra en la diapositiva.

Con respecto al coeficiente de edificabilidad bruta máxima, las Normas Urbanísticas (NNUU) vigentes establecen para el Sector 1 un valor de 0,5803 m²c/m²s.

La Modificación Puntual introduce una reducción del coeficiente de edificabilidad máxima para los nuevos subsectores resultantes:

- En el Sector S1a, se fija en 0,5085 m²t/m²s.
- En el Sector S1b, se establece en 0,4933 m²t/m²s.

Finalmente, en cuanto al Aprovechamiento Tipo, la ficha del Sector S1 del POM de Ossa de Montiel atribuía un AT de 0,570048 ua/m²s. La modificación puntual propuesta asigna un Aprovechamiento Tipo a cada Subsector de:

- Sector S1a un AT de 0,465415 m²t/m²s.
- Sector S1b un AT de 0,478766 m²t/m²s.

Según lo dispuesto en el Art. 31.3 del RP, con la finalidad de procurar la consecución de las condiciones básicas de igualdad señaladas en el artículo 30.1 para aquellos terrenos de suelo urbanizable (SUB) que se encuentran en circunstancias urbanísticas semejantes, se adscribirá a las distintas áreas de reparto la superficie de sistemas generales no adscritas a ningún sector, en la proporción adecuada y debidamente calculada para que dichas áreas de reparto tengan un aprovechamiento tipo similar que no difiera en más de un 15% del de aquellas a las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario.

El POM de Ossa de Montiel además del Sector 1 establece una segunda Área de Reparto de uso global industrial, el Sector 12, perteneciente al AR-12 con un AT de 0,620016 ua/m²s. Por lo que el límite del 15% marcado por el Art. 30.1 sería el reflejado en el siguiente cuadro:

	AT	Límite inferior	Límite superior
AR-1	0,570048	0,495694	0,655555
AR-12	0,620016	0,539144	0,713018

En vista de que tanto el Sector 1a como el Sector 1b (cada uno perteneciente a su propia Área de Reparto), difieren en más de un 15% del resto de Áreas de Reparto con uso global industrial,

Acta 7/2025

AR-1 del Sector 1 y AR 12 del Sector 12, el Ayuntamiento de Ossa de Montiel, con carácter previo a su remisión al Consejo Consultivo, deberá indicar la solución adoptada para el cumplimiento del Art. 31.3 del RP.

Se proyecta en diapositiva las normas urbanísticas y las modificaciones que se introducen para el uso industrial que se prevé en este ámbito.

En atención a lo expuesto, se somete a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la ***propuesta de emitir informe favorable respecto a la Modificación Puntual n.º 1 del Plan de Ordenación Municipal de Ossa de Montiel, en lo que concierne a la innovación de las zonas verdes previstas.***

La iniciativa se fundamenta en los artículos 39.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, 120.5 del Reglamento de Planeamiento y 9.1.j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, sobre Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

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

- ***Se deberá garantizar su accesibilidad universal, conforme a los parámetros establecidos en la normativa aplicable en materia de accesibilidad, que serán de obligado cumplimiento en el momento de su urbanización, así como asegurar su adecuada orientación y soleamiento en relación con la edificación circundante.***
- ***Deberán contar con condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales. Deberán dotarse de mobiliario urbano adecuado [...], y ajardinarse, al menos, en el 60% de su superficie [...]. En los sectores industriales, dicho tratamiento deberá consistir preferentemente en la plantación de arbolado con especies que favorezcan la fijación de CO₂, con el objeto de mitigar las emisiones atmosféricas derivadas de las actividades a desarrollar. En todo caso, se procurará el mantenimiento de los ejemplares arbóreos existentes, así como el empleo de especies autóctonas.***
- ***En su condición de pantalla verde periurbana, deberá además garantizarse su ajardinamiento con un mínimo de 100 árboles de porte alto por hectárea.***
- ***El expediente será remitido al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para la emisión del preceptivo dictamen, en cumplimiento de los artículos 39.3 del TRLOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento.***

No obstante, con carácter previo a su remisión, deberá acreditarse por parte del Ayuntamiento de Ossa de Montiel que:

- *En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 31.3 del Reglamento de Planeamiento, el Aprovechamiento Tipo (AT) de las nuevas Áreas de Reparto no difiere en más de un 15% respecto del AT medio de las restantes áreas delimitadas en el POM, a las que el planeamiento haya atribuido un mismo uso global o un uso pormenorizado mayoritario.*
- *En lo relativo a las plazas de aparcamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables, en la vía pública deberá reservarse, como mínimo, una estación de recarga de vehículos eléctricos por cada 40 plazas de estacionamiento.*

De igual modo, se plantea a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la propuesta de emitir informe favorable sobre la Aprobación Definitiva n.º 1 del Plan de Ordenación Municipal de Ossa de Montiel, cuyo fin es la adaptación de los parámetros urbanísticos del Sector Industrial S-1 a las necesidades actuales de implantación industrial, previo a la aprobación definitiva, una vez emitido dictamen favorable del Consejo Consultivo.

Esta segunda propuesta se fundamenta en los artículos 37.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, 136.3 del Reglamento de Planeamiento, y 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, relativo a la Regulación de Competencias y al Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística.

Finalizada la exposición, la Vicepresidenta primera abre turno de preguntas, no formulándose ninguna por parte de los miembros, siendo aprobada la propuesta por unanimidad.

4. Modificación Puntual N.º 62 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para la inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del edificio “Belda”.
Informe según los artículos 10 y 36.2.B) del texto refundido de la LOTAU, y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Exp. 25/25 AB).

El promotor de la actuación es el Ayuntamiento de Albacete, la proyectista Patricia Ramos Calderón, arquitecta del Servicio de Arquitectura y Urbanismo, siendo redactado el documento en junio de 2025.

Es objeto del presente informe emitir pronunciamiento en el trámite de concertación interadministrativa relativo a la Modificación Puntual n.º 62 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.2.B) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento.

El análisis y tramitación de la modificación puntual en cuestión se fundamenta en el siguiente bloque normativo que se expone, entre ellos el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete,

(revisado 17 de marzo de 1999). Ordenanzas y Normas Urbanísticas actualizadas a fecha julio 2022.

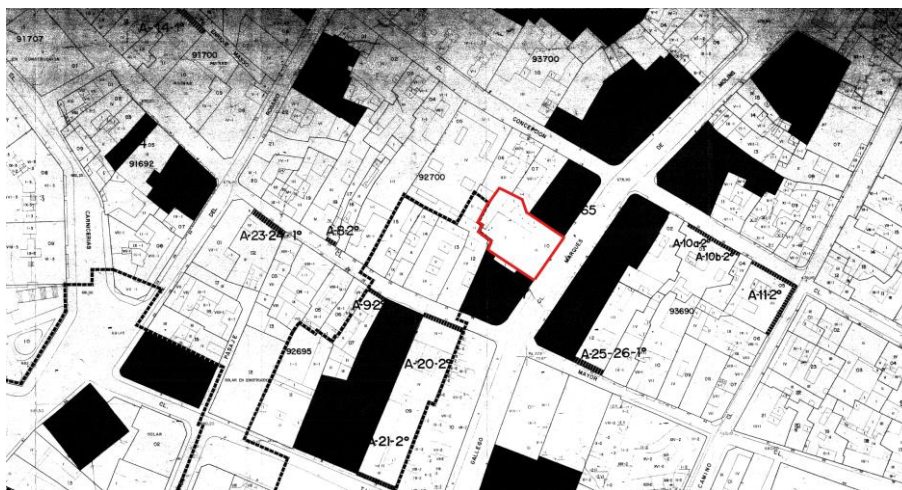
La ponente relaciona los trámites que en esta fase de concertación constan hasta la fecha y acto seguido pasa a exponer el objeto y justificación de la actuación.

La Modificación Puntual en cuestión tiene por objeto la alteración de la ordenación estructural (OE) del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, a fin de incluir en dentro del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos el edificio situado en calle Marqués de Molins n.º 16, conocido como Edificio Belda.

La parcela cuenta con una superficie en de 643 m², según datos catastrales, y queda integrada, por su ubicación y características, en la norma zonal 1 de manzana cerrada en grado 1º.

El Edificio Belda cuenta con una fachada de 21 m y un fondo edificable de 31 m. La construcción se compone de 3 plantas sobre rasantes, y su superficie construida total es de 1.339 m².

Como se aprecia en la imagen proyectada, el edificio situado en la calle Marqués de Molins n.º 16 se encuentra incluido dentro del entorno de protección de tres inmuebles declarados Bien de Interés Patrimonial (BIP), de modo que, aun no formando parte del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, resulta salvaguardado en virtud de su localización en dicho ámbito de protección. En concreto, los bienes declarados como BIP son: Casa Cabot, Casa Juan Núñez y Casa Julia Gómez Alfaro.



A su vez, los Plano de Ordenación n.º 04, en su hoja H-8 y H-9 establece la Calle Marqués de Molins, y su prolongación con la Calle Tesifonte Gallego, como eje histórico, estando regulando las condiciones estéticas y constructivas de este en el Artículo 4.2.6 de las NNUU del PGOU de Albacete.

La inclusión del Edificio Belda en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos implicaría su integración en el conjunto de inmuebles ya protegidos en su entorno inmediato, otorgando

tanto al propio edificio como a la vía en la que se emplaza el reconocimiento del valor patrimonial que les corresponde.

Las plantas primera y segunda del cuerpo principal, a las que se accedía mediante una escalera arracimada desde el portal de entrada, estuvieron inicialmente destinadas a la vivienda principal, mientras que las dependencias del cuerpo anejo se reservaban a cocinas y estancias del personal de servicio.

La edificación se articula en varios volúmenes, presentando el cuerpo principal una planta en forma de L con tres alturas sobre rasante. A dicho volumen se adosa una segunda crujía en forma de L invertida, de menor altura, configurándose entre ambos un patio cubierto.

A lo largo de su vida útil, el edificio ha sido objeto de algunas modificaciones como la transformación a uso comercial de la planta baja, que alteró el ritmo de los huecos de fachada en dicha planta respecto de la composición original de Casas Massó.

En su última configuración, toda la planta baja estuvo destinada a uso comercial, siendo la parte perteneciente al cuerpo principal de la edificación la que se dedicaba al comercio, de acceso público, mientras que la zona del patio y la planta baja de las construcciones anexas se han utilizado como almacenes y dependencias auxiliares al comercio.

Obra en el expediente informe del Servicio de Patrimonio de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Albacete, de fecha 18.02.2021, en el que se informa que El edificio Belda constituye uno de los ejemplos representativos del desarrollo urbanístico de la ciudad de Albacete y la creación de un nuevo modelo urbano que tiene su génesis entre las últimas décadas del siglo XIX y el primer cuarto del siglo XX, como reflejo de una serie de factores sociales, económicos y culturales que caracterizan un periodo de evolución histórica de la ciudad, que marca su desarrollo y ha pervivido hasta nuestros días. Por lo tanto, el edificio Belda contiene valores culturales que lo hacen merecedor de formar parte del Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.2 de la Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha

Visto el informe emitido por el Servicio de Patrimonio de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Albacete, y teniendo en consideración lo dispuesto en el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento, al Edificio Belda se le asigna un nivel de protección ambiental, por contribuir a la configuración de un ambiente merecedor de tutela por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

En los edificios catalogados con este nivel de protección, únicamente podrán autorizarse las siguientes actuaciones:

- La demolición de partes no visibles desde la vía pública, siempre que se garantice la preservación y restauración de sus elementos propios y se acometa la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y con los caracteres originarios de la edificación.

- La demolición o reforma de la fachada y de los elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización, que deberá ser motivada, se conceda de forma simultánea al proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con un diseño actual de superior interés arquitectónico, que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido.

Asimismo, el artículo 4.2.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Albacete determina dos grados de protección, correspondiendo al Edificio Belda el Grado 1.º, en virtud del cual podrá autorizarse el vaciado del edificio, pero con la obligación de conservar su fachada principal (a calle o espacio público) y la formación de cubierta.

El Grado 1.º de protección también condiciona las siguientes determinaciones:

- Aprovechamiento: será el que resulte de aplicar el fondo máximo y el resto de las condiciones de volumen que determine el PGOU. Podrá, manteniendo la fachada, remodelarse la cubierta con el fin de hacer habitable el espacio bajo la misma, o construirse una o dos plantas de obra nueva por encima de las existentes, siempre que se respeten las condiciones geométricas.
- Alineaciones de la edificación: existe la obligación de mantener la fachada del edificio, lo que determina la conservación de la alineación exterior actual.
- Usos: se establece el mantenimiento de los usos existentes. No obstante, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.2.8 “Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados”, debiendo cumplirse, en todo caso, las condiciones que se determinen para cada tipo de uso en el Título V.

El inmueble se encuentra actualmente incluido en la Norma Zonal 1, como se ha señalado anteriormente, quedando sujeto a un fondo máximo de 16 metros y a una altura máxima de seis plantas.

Sin embargo, la realidad edificatoria difiere de lo previsto normativamente, puesto que el edificio cuenta con un fondo construido de 33 metros en planta primera, que ocupa la totalidad de la parcela, y de 24 metros en la planta segunda, constituyendo esta última su máxima altura ejecutada de la parcela, y 24 m la planta segunda, siendo esta a su vez su máxima altura edificada.

La Modificación Puntual del PGOU conllevaría la adscripción de la parcela al nivel de protección ambiental en grado 1.º, estableciendo nuevas condiciones volumétricas que, en gran medida, recogen los parámetros edificatorios reales existentes, y cuya comparativa con las condiciones establecidas en la normativa vigente se exponen en la diapositiva proyectada.

Debido al estado actual del inmueble y al elevado coste económico que comportaría su rehabilitación y mantenimiento continuado, se propone que el uso comercial, actualmente previsto como complementario, adquiera la condición de uso alternativo.

Este planteamiento se fundamenta en los siguientes motivos:



- La calle Marqués de Molins fue peatonalizada en los últimos tres años, experimentando un proceso de transformación desde un ámbito eminentemente residencial a un espacio de predominio comercial.
- El artículo 4.2.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Albacete establece que: «Serán admisibles en los edificios catalogados los usos autorizados como cualificados o compatibles por la norma zonal de aplicación, siempre que su instalación no suponga la alteración de sus cualidades fundamentales ni implique la desaparición de algún elemento protegido, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble y se respeten las obras permitidas para cada nivel de protección.

Con el reconocimiento del uso comercial como alternativo, el inmueble podría destinar a este el 100% de su superficie edificable, frente al límite actual del 50%, de acuerdo con el artículo 5.2.1 de las Normas Urbanísticas.

La edificabilidad total del edificio, según el PGOU, asciende a 2.322 m².

Este cambio requiere la justificación prevista en los artículos 39 del TRLOTAU y 120 del Reglamento de Planeamiento, al suponer una innovación que implica un incremento del aprovechamiento lucrativo privado, lo que obliga a establecer las medidas compensatorias necesarias para garantizar la proporción y calidad de las dotaciones públicas respecto del aprovechamiento urbanístico.

En consecuencia, y de conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, el cambio de uso a una tipología de mayor rentabilidad urbanística —como es el paso a ocupación total del uso comercial— comporta un aumento del aprovechamiento urbanístico respecto del previamente asignado al inmueble.

La memoria de la Modificación Puntual, en su apartado 2.1.5, recoge la justificación del citado incremento de aprovechamiento, señalando que “En el municipio de Albacete se recoge, para la calle Marqués de Molins, los valores de repercusión del suelo por uso en el polígono fiscal R-28A. Si bien es cierto que no se ha procedido a realizar un estudio de mercado actualizado de dichos valores, según la ponencia, el valor de repercusión del uso residencial es de 778 €/m², mientras que el correspondiente al uso comercial asciende a 2.730 €/m².

El área de reparto aplicable es la AR-1.1.14 Entorno de la Plaza del Altozano y Avenida de España, con un coeficiente K de 0,993683.”

Siendo este coeficiente k el coeficiente que representa la participación de la parcela en las dotaciones públicas.

Se determina la participación que corresponde a la parcela por el cambio de uso, considerando que la variación afecta únicamente al 50% de la superficie edificable, dado que el uso comercial ya estaba autorizado como complementario por la norma zonal y, por tanto, susceptible de implantarse en la mitad de dicha superficie edificable.

Según el cálculo establecido se pasa de un valor de 86.837,45 € a 304.712,40 €, donde se recoge la participación tanto del K como del importe del 10% para dar cumplimiento al artículo 69.1.2.b) del TRLOTAU.

A la vista de lo expuesto, ***se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión de informe favorable respecto al expediente relativo a la Modificación Puntual n.º 62 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, cuyo objeto es la inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del edificio situado en la calle Marqués de Molins n.º 16, conocido como Edificio Belda (referencia catastral 9270010WJ9197A0001LR). Todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 36.2.B) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, así como en el artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.***

No obstante, la cesión de suelo dotacional prevista no resulta adecuada conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 2, del TRLOTAU, que exige que toda innovación de plan se adapte a las determinaciones y al contenido establecidos en dicha Ley. En consecuencia, las cesiones aplicables serán las reguladas en el artículo 69.1.2.b) del TRLOTAU, es decir, en lo relativo al suelo dotacional, el resultado de aplicar los estándares previstos en el artículo 31, en función del incremento de aprovechamiento urbanístico reconocido por el planeamiento y calculado conforme al procedimiento descrito en el artículo 71.3, en caso de emplearse la técnica de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Del mismo modo, debe señalarse que, tratándose de suelo urbano no consolidado al que el planeamiento otorgue un aprovechamiento objetivo superior al existente, en los términos contemplados en la letra A), b) del artículo 45.3 del TRLOTAU, no procede delimitar áreas de reparto, constituyendo cada solar la unidad espacial de atribución del aprovechamiento, conforme dispone el artículo 70.3 del TRLOTAU.

Se hace constar, además, que, al atribuirse mediante el planeamiento, por cambio de uso a una tipología de mayor rentabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al previsto en la ordenación anterior, el deber de cesión de suelo dotacional público deberá sustituirse, en la Modificación, por su equivalente económico. A tal fin, y en cumplimiento del artículo 69.1.3 del TRLOTAU, la memoria de la Modificación Puntual habrá de acreditar la imposibilidad material de llevar a cabo tales cesiones en solares o parcelas urbanizadas del ámbito y, en su caso, la imposibilidad de sustituirlas mediante la entrega a la Administración de una superficie edificada equivalente dentro de un complejo inmobiliario urbanístico integrado en el mismo ámbito.

Con respecto a los valores de repercusión del suelo, conforme al artículo 75.2 del TRLOTAU, estos se calcularán de acuerdo con la legislación estatal en materia de suelo, salvo en los siguientes supuestos que, en su caso, deberán acreditarse:



- *Cuando el Ayuntamiento haya aprobado un cuadro indicativo de valores de repercusión actualizado, expresivo de los precios máximos que el Municipio prevé satisfacer por la adquisición o expropiación de suelo para el Patrimonio Municipal de Suelo, previo informe de la Administración tributaria competente. En tal caso, los valores deberán revisarse de inmediato para adaptarse a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios, y la vigencia del cuadro será máxima e improrrogable de tres años.*
- *Cuando la Administración tributaria competente haya informado sobre la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a efectos de gestión y valoración urbanística. En este supuesto, no procederá la aprobación del cuadro, pudiendo la persona titular de la Alcaldía ordenar la utilización de la ponencia con los fines expresados.*

Concluidos los trámites señalados en el artículo 36.2 del TRLOTAU, corresponderá al Ayuntamiento Pleno u órgano competente de la Administración promotora del Plan resolver sobre su aprobación inicial y sobre las alegaciones formuladas en el período de información pública, notificando el acuerdo adoptado a los interesados en el procedimiento. Una vez cumplimentadas estas fases, el Plan o instrumento, debidamente diligenciado y acompañado de su expediente administrativo, deberá ser remitido a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, interesando su aprobación definitiva.”

Finalizado el informe por la ponente, se aprueba la propuesta por unanimidad de los miembros, no planteándose cuestión alguna en el turno de preguntas concedido por la Vicepresidenta primera.

5. Modificación Puntual N.º 20 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, relativa a la recalificación de varias parcelas de suelo urbano consolidado para zonas verdes y dotacional polivalente. Informe según los artículos 37.3 y 39.3. del texto refundido de la LOTAU, y 120.5 y 136.3. del Reglamento de Planeamiento (Exp. 4/25 CR).

La presente actuación es promovida por el Ayuntamiento de Ciudad Real, siendo el proyectista Ramón Sánchez Valverde Cornejo, arquitecto del Servicio de Planeamiento y Supervisión de Proyectos del Ayuntamiento de Ciudad Real.

Se propone a la Comisión informe, previo a la aprobación definitiva, conforme a lo establecido en los artículos 37.3 y 39.3 del TRLOTAU y 120.5 y 136.3 del Reglamento de Planeamiento.

A los efectos de fundamentar jurídica y técnicamente la presente propuesta, se muestra en diapositiva las normativas de aplicación, a destacar el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real el 2 de mayo de 1997, y publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 16 de mayo de 1997.



En cuanto a objeto, necesidad y conveniencia, la Modificación nº 20 prevé recalificar la parcela de zona verde de sistema general en el Polígono Industrial Larache —con superficie en PGOU de 10.477,21 m²— a dotacional polivalente (genérico), y recalificar dos parcelas dotacionales públicas de uso polivalente en la UE-MIG —integradas en el Barrio de Nuevo Parque y con 12.139 m²— a zona verde y espacios libres, resultando un incremento neto de 1.717,83 m² de zona verde por efecto de la permuta.

La modificación de calificación en la parcela municipal de origen (de zona verde/espacio libre a dotacional polivalente) y en las parcelas de destino (de dotacional polivalente a zona verde) constituye alteración de la ordenación estructural.

Se determinan dos fines operativos:

- Establecer en la zona industrial y en el área asociada a los servicios de limpieza y recogida selectiva de residuos, un punto limpio referencial para centralizar la recolección y gestión de residuos, con el objetivo de mejorar la gestión sostenible de recursos y favorecer la economía circular.
- Incrementar la zona verde en un área periférica, donde esta adición mejora el entorno y unifica las zonas verdes existentes, facilitando un uso más eficiente y placentero para la ciudadanía y logrando una mayor extensión de zonas verdes, así como la mejora en la integración de los espacios previamente desarrollados.

Las condiciones de las parcelas son las siguientes:

- Parcela 1, en zona de uso industrial:

La parcela está incluida en el polígono industrial de Larache. Deriva del polígono G1 desarrollado a finales de los ochenta por SEPES por el sistema de expropiación. Son de aplicación las Normas del Plan General de Ciudad Real, fundamentalmente el artículo 2.2.4.IV) y las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título X, Capítulo V.

- Parcelas 2, de uso dotacional público de uso polivalente:

Las dos parcelas están situadas en la unidad de ejecución UE-MIG, cuya ordenación detallada fue aprobada definitivamente el 6/05/2004, y ya desarrollada e integrada al suelo urbano como Barrio de Nuevo Parque, con una extensión de 12.139 m².

Se proyecta la información urbanística de las parcelas. Es de aplicación la Normas del Plan General de Ciudad Real, fundamentalmente el artículo 2.2.3.1.b) y las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Cap. III.

Indica la ponente que la tramitación administrativa de la Modificación se ha desarrollado conforme a la secuencia cronológica que se detalla en diapositiva proyectada pasando a su exposición.

Se destaca que no se produce modificación alguna en la clasificación del suelo en ninguna de sus categorías, tratándose en todo caso de suelos ya adscritos al suelo urbano consolidado.

Acta 7/2025

Asimismo, conforme a la documentación aportada, no se realiza variación de aprovechamiento en los términos previstos en los artículos 31 del TRLOTAU y 21 y 24 del Reglamento de Planeamiento (RP).

La modificación reviste carácter estructural, en la medida en que incide sobre la calificación del Sistema General de zonas verdes. En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 39.3 del TRLOTAU y el artículo 120.5 del RP, el expediente requiere la emisión de dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha con carácter previo a su aprobación definitiva.

En lo relativo a la parcela ubicada en el Polígono Industrial Larache, la modificación propuesta consiste en su recalificación, pasando de zona verde a dotacional polivalente, con la finalidad de centralizar en un ámbito industrial la recogida y gestión de residuos, actividad que ya se viene desarrollando desde hace años en este emplazamiento.

Por otro lado, la modificación que afecta a las parcelas situadas en la zona residencial de la UE-MIG, ya desarrollada, consiste en la recalificación de Dotacional Público Zonas Verdes y Espacios Libres a Dotacional Público Polivalente. Dichas parcelas se encuentran en un ámbito residencial consolidado, dotado ya de espacios ajardinados y libres en su entorno inmediato, de modo que la permuta permite reordenar el sistema de espacios libres, logrando una mayor superficie destinada a zonas verdes y, sobre todo, una configuración continua y conectada, frente a la actual disposición fragmentada y disgregada.

Se prevé, asimismo, que las actuaciones posteriores de urbanización y ordenación se orienten a la adecuación y tratamiento de estas dos parcelas y de su entorno próximo, con el objeto de favorecer su conexión con el resto de la estructura urbana de Ciudad Real.

A la luz de los hechos expuestos, se solicita a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión de ***informe favorable respecto de la Modificación Puntual nº 20 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, cuyo objeto consiste en la recalificación de una parcela de uso Sistema General de Espacio Libre y Zona Verde, ubicada en el Polígono Industrial Larache (Referencia Catastral nº 9647235VJ1194N0001RU), a uso Dotacional Público Polivalente, así como en la recalificación de dos parcelas dotacionales de la Unidad de Ejecución UE-MIG (Referencias Catastrales nº 1148301VJ2114N0001MP y 1148303VJ2114N0001KP), ya desarrolladas e incorporadas al Suelo Urbano Consolidado, a la categoría de Zona Verde y Espacios Libres.***

La nueva ordenación urbanística derivada de esta modificación plantea una reubicación de zonas verdes y de equipamiento dotacional polivalente, con la finalidad de regularizar urbanísticamente dichos usos y garantizar un mejor disfrute ciudadano de estos espacios urbanos.

El pronunciamiento solicitado se interesa con carácter previo a la aprobación definitiva por parte del Consejero de Fomento y una vez sea emitido el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, conforme a lo dispuesto en los artículos 37.3 y 39.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los artículos 120.5 y 136.3



del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 242/2004, así como en virtud de la competencia atribuida a la Comisión Regional en la letras f) y j) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística en Castilla-La Mancha, a fin de adaptar la ordenación a las necesidades derivadas de la realidad urbana del municipio.

Se enfatiza que la nueva zona verde deberá cumplir los condicionantes previstos en el artículo 24.2 del RP, a saber:

- *Accesibilidad universal, garantizando el cumplimiento de todos los parámetros normativos en vigor en el momento de su urbanización, así como un adecuado soleamiento en relación con la edificación circundante.*
- *Equipamiento mínimo, mediante mobiliario urbano adecuado y ajardinamiento de al menos el 60% de la superficie, porcentaje que podrá reducirse únicamente en las áreas destinadas a juegos o ejercicios saludables.*
- *En todo caso, se deberá procurar el mantenimiento de ejemplares arbóreos existentes y la utilización de especies autóctonas.*

Asimismo, el instrumento urbanístico deberá remitirse debidamente diligenciado, acompañado de la documentación refundida que proceda del Plan General vigente y de su expediente administrativo completo, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con carácter previo a su remisión al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para su preceptivo dictamen, conforme a lo establecido en el artículo 39.3 del TRLOTAU y el artículo 120.5 del RP.

A tales efectos, debe señalarse la falta de incorporación, en la documentación técnica presentada, de los documentos de refundición que deben incorporarse al PGOU, en particular, las fichas y planos correspondientes.

Abierto turno de preguntas, D. Serapio Cabañas Páez solicita aclaración relativa a la parcela objeto de recalificación. La ponente señala que en planeamiento la parcela consta como zona verde si bien actualmente ya se está destinando a punto limpio pretendiendo la presente modificación regularizar una actuación ya existente. Asimismo, indica que, si bien el polígono reduce su superficie de zona verde, con la modificación propuesta ésta sigue siendo superior a los estándares legales exigibles.

No planteándose más cuestiones, la propuesta es aprobada por unanimidad de los miembros presentes.

Se hace constar que siendo las 11:51 horas, e iniciada la exposición del presente punto, abandona la sesión D. Francisco Javier García Más, no tomando parte en la votación y no reincorporándose posteriormente.



6. Plan Especial de Infraestructuras del vial de conexión de los barrios de “Azucaica” y “Polígono de Santa María de Benquerencia” de Toledo. Informe según los artículos 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Exp. 16/24 TO).

El promotor es el Ayuntamiento de Toledo y el proyectista Ramón Sánchez de León, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. La documentación objeto de informe está suscrita en mayo de 2025.

Se emite el presente informe en relación con el Plan Especial de Infraestructuras del vial de conexión de los barrios de Azucaica y del Polígono de Santa María de Benquerencia, en el término municipal de Toledo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.2.b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, así como en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, en fase de concertación.

Se proyecta el marco jurídico aplicable, subrayando la ponente el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo (PGOU), así como la Modificación Puntual número 28 que refunde las Normas Urbanísticas correspondientes, procediendo a continuación a exponer los antecedentes administrativos del expediente.

El objeto de la presente propuesta se fundamenta en la necesidad de articular una solución de conexión viaria entre los barrios de Azucaica y el Polígono de Santa María de Benquerencia, atendiendo a las carencias detectadas en el marco de planeamiento vigente y a los problemas de movilidad que se han venido produciendo en los últimos años. Debe recordarse que, tras la anulación del Plan de Ordenación Municipal (POM) de Toledo aprobado en el año 2007, mediante diversas sentencias judiciales, mantiene su vigencia el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de 1986, el cual no preveía, dentro del sistema general de comunicaciones, la existencia de un vial de conexión directa entre ambos barrios, circunstancia que sí estaba contemplada en el planeamiento anulado.

La necesidad de esta conexión se explica por la disposición geográfica de ambos núcleos urbanos, que se encuentran separados por el río Tajo y por su valle de meandros, lo que obliga en la actualidad a utilizar la autovía A-42 como vía de comunicación entre ellos. Esta autovía, además de canalizar la relación entre Azucaica y el Polígono, constituye simultáneamente el principal acceso a la ciudad de Toledo de los vehículos procedentes de Madrid y de otros municipios de gran población, generando con ello importantes problemas de congestión del tráfico.

La situación descrita se ha visto agravada en los accesos al Polígono de Santa María de Benquerencia, especialmente desde la puesta en funcionamiento del Hospital Universitario de Toledo, que ha incrementado notablemente la intensidad de tráfico en la zona. De acuerdo con los datos contenidos en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible elaborado por el Ayuntamiento de Toledo en el año 2021, las relaciones de desplazamiento entre los barrios de Azucaica y el

Polígono ascienden a una media de 4.500 viajes diarios en día laborable, cifra que pone de relieve la magnitud de la problemática existente.

Ante esta realidad, y con la finalidad de paliar las deficiencias actuales de tráfico y movilidad, la propuesta plantea la construcción de un vial destinado a vehículos, acompañado de un carril lateral para movilidad alternativa sostenible, que permita conectar de forma directa los barrios de Azucaica y Santa María de Benquerencia.

Los objetivos prioritarios de esta actuación se concretan en: mejorar la circulación y dotar de mayor fluidez al tráfico en los accesos al Polígono de Santa María de Benquerencia; reforzar la seguridad vial; fomentar una movilidad más sostenible entre los barrios; y favorecer la cohesión territorial de esta zona de la ciudad.

El vial proyectado, con una longitud total de 2.410 metros, se configura a partir de un trazado que se inicia en la calle Río Jarama, atraviesa la línea de ferrocarril de Alta Velocidad Madrid-Toledo mediante el paso inferior existente, discurre posteriormente por la antigua gravera y se prolonga en dirección este hasta incorporar un viaducto de 492 metros de longitud, concluyendo con un tramo recto en forma de "S" previo a la intersección resuelta mediante glorieta con la carretera comarcal CM-4001, en el barrio de Azucaica.

La sección tipo del vial se concibe como una única calzada de doble sentido de circulación, a la que se adosa en su margen este, correspondiente a la margen aguas arriba del río Tajo, un carril lateral destinado a movilidad alternativa sostenible. Sus características generales son las siguientes:

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

En lo relativo al cruce con la línea de Alta Velocidad Madrid-Toledo, se aprovechará la estructura existente en la calle Gravera, en el punto kilométrico 27,5, cuya sección dispone de anchura libre mínima de 9,97 metros y gálibo vertical mínimo de 5,49 metros.

En cuanto al viaducto proyectado para salvar el río Tajo, la sección tipo queda definida por:

- Dos carriles de circulación de 3,5 metros cada uno.
- Arcenes exteriores de 1,0 metro.
- Un carril ciclopeatonal o de movilidad alternativa sostenible de 2,0 metros.
- Espacios laterales de 0,80 metros en cada margen destinados a la colocación de los pretilos de seguridad.

En conjunto, el tablero del viaducto alcanzará una anchura total de 12,60 metros, garantizando con ello la adecuada capacidad estructural y funcionalidad del trazado.

Acta 7/2025

Finalmente, la ejecución del nuevo vial conllevará la implantación de una intersección mediante glorieta en la carretera comarcal CM-4001, en el ámbito del barrio de Azucaica, lo que permitirá resolver la conexión con la red viaria existente.

Se estiman justificadas las consideraciones formuladas en el acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31 de julio de 2024, procede dejar constancia de lo siguiente:

En primer término, respecto de la afección del nuevo viario a terrenos calificados como Sistema General Dotacional Sanitario Asistencial en el barrio de Azucaica, se señala en el último documento técnico aportado que “los terrenos que ocuparía el futuro vial a su paso por el barrio de Azucaica no son de tipo sanitario (S), sino Cívico, Asistencial, Cultural, Social y Religioso (R), no resultando de aplicación la necesidad de recabar informe de la Consejería competente para justificar la innecesariedad para el uso sanitario”.

En segundo lugar, en relación con el análisis del encuentro y afección del nuevo viario con las calles Gravera, Río Jarama y Río Estenilla, la documentación incorpora en el Estudio de Tráfico y Capacidad el apartado 5, denominado “Conexión del vial con la calle Gravera, calle Río Jarama y calle Río Estenilla”, en el que se contempla la semaforización de dichas intersecciones. No obstante, se advierte que no se analiza la afección derivada del incremento de tráfico en estos tramos ni se justifica la suficiencia de las medidas planteadas.

En tercer lugar, se constata que, según lo indicado en la documentación presentada, los planos que deben refundirse son los 01P, 02P, 02PA, 03P, 05P y 13P de la Modificación Puntual nº 28 del PGOU de Toledo; sin embargo, los mismos no han sido aportados, por lo que resulta necesario completar la documentación gráfica en este extremo.

En cuarto lugar, se aprecia que debe aportarse la descripción y detalle de la sección transversal del cruce del viario con la línea de Alta Velocidad Madrid-Toledo, dado que la estructura existente en la calle Gravera, prevista para dicho cruce, dispone de anchura libre mínima de 9,97 metros, mientras que la sección tipo del nuevo vial es superior a 11 metros, incluyendo el carril de movilidad alternativa sostenible, lo que obliga a clarificar la solución técnica prevista.

En quinto lugar, se estima conveniente, para una mejor justificación de la propuesta, incluir como anexo los datos del Plan de Movilidad Urbana Sostenible del Ayuntamiento de Toledo, expresamente citados en la documentación técnica.

Finalmente, se recuerda la necesidad de recabar los informes preceptivos de todas las Administraciones públicas territoriales afectadas, a fin de garantizar la plena adecuación de la tramitación a lo previsto en el ordenamiento jurídico vigente.

A la vista de lo anteriormente expuesto, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo *informar favorablemente el Plan Especial de Infraestructuras del vial de conexión entre los barrios de Azucaica y el Polígono de Santa María de Benquerencia, en el término municipal de Toledo, de conformidad con lo establecido en el artículo 36.2.b) del*



TRLOTAU) y en el artículo 135.2.b) del RP, y en virtud de la competencia atribuida a esta Comisión por el artículo 9.1.h) del Decreto 235/2010, de 5 de octubre, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha con las consideraciones previamente mencionadas.

Abierto turno de preguntas, no se formula cuestión alguna siendo aprobada la propuesta por unanimidad de los miembros presentes.

7. Modificación del Plan Especial de Reforma Interior de la unidad de actuación UA.09 del Plan de Ordenación Municipal de Guadamur (Toledo). Informe según los artículos 38.3 y 39.3 del texto refundido de la LOTAU, y 120.5 y 141.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 18/25 TO).

El promotor de la actuación es el Ayuntamiento y la proyectista M^a Isabel Villanueva Ruiz, arquitecta. La documentación está suscrita en junio de 2024.

El informe tiene por objeto servir de base para la emisión del acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el Plan Especial de Reforma Interior de la unidad de actuación UA.09 del Plan de Ordenación Municipal de Guadamur (Toledo).

Se proyecta el marco jurídico aplicable, entre otros, el Plan de Ordenación Municipal de Guadamur, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo en sesión celebrada el 9 de mayo de 2007, pasando acto seguido la ponente a exponer la secuencia de actuaciones administrativas que conforman el iter procedimental.

El objeto de la presente modificación consiste en la incorporación de una franja de suelo urbano no consolidado de 194,98 m² en la manzana 1 de la citada unidad de actuación. De dicha superficie, 18,80 m² se ceden a la parcela dotacional y 19,50 m² se destinan a zonas verdes, correspondiendo el resto a las parcelas 7 y 8 de uso residencial unifamiliar, ambas pertenecientes al mismo propietario, que incrementan su superficie en 78,34 m² cada una.

La incorporación del nuevo suelo en la unidad de actuación supone pasar de una superficie total de 1,43 ha a 1,45 ha, con un incremento de la edificabilidad lucrativa de 94 m² construidos.

El Plan Especial de Reforma Interior original se integra en la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) visado en 2005, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Guadamur en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2007, ejecutado y registrado en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora de la Delegación Provincial de Fomento el 19 de abril de 2022.

Debe precisarse que la franja de terreno de 194,98 m² que ahora se propone incorporar ya figuraba dentro de la delimitación de la UA.09 en el POM, si bien no se incluyó en el PERI aprobado en 2007 ni en su Proyecto de Reparcelación, lo que motivó que no se desarrollara junto con el resto de los terrenos de la unidad.

Por tanto, con esta modificación se subsana y resuelve la discrepancia existente entre los terrenos delimitados por la UA.09 en el POM y los efectivamente ejecutados en su desarrollo, reordenando las parcelas de la manzana 1 afectadas mediante la incorporación de los 194,98 m² de suelo urbano no consolidado y practicando las cesiones correspondientes conforme a la legislación vigente.

En consecuencia, se propone el reparto de la nueva superficie a partes iguales entre las parcelas 7 y 8 de la UA.09, de titularidad coincidente con la franja objeto de incorporación, sin que ello implique alteración alguna en la red viaria existente.

Al incorporarse a la unidad de actuación UA.09 la franja de terreno de 194,98 m², se producen las siguientes variaciones en los parámetros urbanísticos, derivadas de la comparación entre el Plan de Ordenación Municipal, el Plan Especial de Reforma Interior aprobado y la presente modificación.

- En primer lugar, la superficie total de la unidad de actuación se incrementa de 14.371 m², según la delimitación del Plan de Ordenación Municipal, a 14.389,64 m² en el Plan Especial aprobado, alcanzando finalmente 14.584,62 m² con la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior.
- En cuanto a la superficie lucrativa, no figuraba en el Plan de Ordenación Municipal, quedando definida en el Plan Especial aprobado en 8.904,95 m², para ascender a 9.065,93 m² en la presente modificación.
- Respecto de la edificabilidad, el Plan de Ordenación Municipal establecía una edificabilidad bruta de 7.185,50 m² construidos, mientras que en el Plan Especial aprobado se concretó en 5.342,97 m² construidos netos, alcanzando en la Modificación del Plan Especial un total de 5.439,56 m² construidos netos.
- La densidad residencial se mantiene constante en quince viviendas por hectárea (15 viv/Ha).
- En lo relativo a los espacios libres públicos, la superficie destinada a zonas verdes pasa de 1.437 m² en el Plan de Ordenación Municipal a 1.438,96 m² en el Plan Especial aprobado, alcanzando 1.458,46 m² en la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior. Este incremento se refleja en la Zona Verde 01, que pasa de 878,71 m² a 898,21 m², mientras que la Zona Verde 02 se mantiene en 560,25 m².
- La superficie destinada a equipamientos experimenta una reducción respecto del Plan de Ordenación Municipal, que fijaba 1.437 m², quedando en 1.069,08 m² en el Plan Especial aprobado y alcanzando 1.087,88 m² en la Modificación del Plan Especial. En todo caso, la dotación mínima exigida por el artículo 31 del TRLOTAU se cumple en los tres documentos, situándose en 1.437 m² en el Plan de Ordenación Municipal, 1.068,60 m² en el Plan Especial aprobado y 1.087,91 m² en la Modificación del Plan Especial.

Acta 7/2025

- Finalmente, la superficie destinada a viario no figura en el Plan de Ordenación Municipal, pero se concreta en 2.976,65 m² en el Plan Especial aprobado, manteniéndose en idéntica cifra en la Modificación del Plan Especial.

De conformidad con lo establecido en los artículos 31 y 69 del TRLOTAU, las cesiones derivadas del incremento del aprovechamiento lucrativo son las siguientes:

- Cesión para zonas verdes, equivalente al 10 % de la superficie total ordenada. La superficie total destinada a zonas verdes en el ámbito (ZV.01 + ZV.02) alcanza 1.458,46 m².
- Otras dotaciones públicas: la cesión se fija en razón de 20 m² suelo por cada 100 m² construidos. La superficie se incorpora a la parcela dotacional existente, que pasa de 1.069,08 m² a 1.087,88 m².
- Plazas de aparcamiento públicas, la reserva se establece en una proporción de 1 plaza por cada 200 m² construidos. El incremento de 94,01 m²c no alcanza la superficie suficiente para generar una nueva plaza, por lo que no procede incrementar la reserva de plazas de aparcamiento públicas.
- Cesión de aprovechamiento lucrativo, equivalente al 10 % del incremento de edificabilidad, asciende a 9,40 m² construidos. Su traducción a superficie de suelo, aplicando un coeficiente de edificabilidad de 0,60 m²c/m²s, determina una superficie equivalente de 15,66 m². Al no ser viable su materialización en una parcela concreta, la cesión deberá monetizarse mediante convenio con el Ayuntamiento.
- Conforme al artículo 24.3 del TRLOTAU, el municipio de Guadamur, al contar con menos de 5.000 habitantes de derecho, no está obligado a ceder suelo para destinarlo a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

A la vista de lo expuesto, y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 38.3 39.3 del TRLOTAU, y en los artículos 120.5 y 141.2 del RP, así como en virtud de las competencias atribuidas a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo por el artículo 9.1.j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone la **emisión de informe favorable respecto de la innovación prevista en la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior de la unidad de actuación UA.09 del Plan de Ordenación Municipal de Guadamur.**

Con la presente modificación se subsana y resuelve la discrepancia existente entre los terrenos delimitados por la unidad de actuación UA.09 del Plan de Ordenación Municipal y los efectivamente ejecutados en su desarrollo, procediéndose a la reordenación de las parcelas afectadas mediante la incorporación de 194,98 m² de suelo urbano no consolidado, con las cesiones correspondientes de acuerdo con la legislación vigente y, en particular, con el aumento de la superficie de zona verde de la manzana 1, sin que se produzcan alteraciones en la zona verde de la manzana 2.



Debe hacerse constar, no obstante, que aún falta por incorporar la documentación refundida necesaria para su sustitución en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, recomendándose su inclusión previa a la remisión del expediente completo al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

En relación con las zonas verdes, y de conformidad con lo previsto en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento, deberán observarse las siguientes determinaciones:

- *Garantizar la accesibilidad universal, conforme a los parámetros establecidos en la normativa aplicable en materia de accesibilidad, de obligado cumplimiento en el momento de la urbanización, asegurando además la adecuada orientación y soleamiento respecto de la edificación circundante.*
- *Contar con condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.*
- *Dotarse de mobiliario urbano adecuado y ajardinarse, al menos, en un 60 % de su superficie. En los sectores industriales, este tratamiento deberá consistir preferentemente en la plantación de arbolado con especies que favorezcan la fijación de CO₂, con el objeto de mitigar las emisiones atmosféricas derivadas de las actividades a desarrollar. En todo caso, se procurará el mantenimiento de los ejemplares arbóreos existentes, así como la utilización preferente de especies autóctonas.*

De conformidad con lo anterior, y en estricto cumplimiento de los artículos normativos mencionados, el expediente deberá ser remitido por esta Consejería al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, a efectos de la emisión del preceptivo dictamen.

Finalizada la exposición, la ponente corrige la última de las determinaciones citadas en relación con las zonas verdes, donde se ha dicho “Dotarse de mobiliario urbano adecuado y ajardinarse, al menos, en un 60 % de su superficie. En los sectores industriales, este tratamiento deberá consistir preferentemente en la plantación de arbolado con especies que favorezcan la fijación de CO₂, con el objeto de mitigar las emisiones atmosféricas derivadas de las actividades a desarrollar. En todo caso, se procurará el mantenimiento de los ejemplares arbóreos existentes, así como la utilización preferente de especies autóctonas”, se corrige en el sentido siguiente “Dotarse de mobiliario urbano adecuado y ajardinarse, al menos, en un 60 % de su superficie”.

Abierto turno de preguntas, los miembros no plantean ninguna cuestión, resultando la propuesta aprobada por unanimidad de los miembros presentes.

8. Plan Parcial de Mejora del Sector de Suelo Urbanizable SUB-SO-13 “Cárcavas 5” del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo). Informe según los artículos 10 del texto refundido de la LOTAU y 93.2 en relación con el 81.1 del Reglamento de la Actividad de Ejecución (Exp. 24/25 TO).

Acta 7/2025

La Vicepresidenta primera informa que esa misma mañana la Agencia del Agua ha remitido una Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha invitando al representante de la misma D. Naboz Minaya Barreda a comentar la misma.

Indica D. Naboz Minaya Barreda que la Sentencia viene a dar la razón al Ayuntamiento de Yeles respecto a su pretensión de suspensión de la ejecutividad de la resolución de la Mancomunidad Sagra Alta que autorizaba conectar otro desarrollo urbanístico con la depuradora de Yeles. Al tratarse la actuación objeto de informe de otra actuación que también iría conectada a la misma depuradora de Yeles, entiende el representante de la Agencia citada, que habría que tener en cuenta dicha Sentencia por la capacidad de la depuradora.

La ponente indica que, si bien es cierto que la Comisión informa exclusivamente el documento del Plan Parcial en fase de concertación del instrumento que aprobará definitivamente el Ayuntamiento y de que se trata de un informe más en el seno de la tramitación, se ha accedido al proyecto de urbanización en el que se detalla, aunque no de manera clara, que la depuración tendría lugar hacia la EDAR situada al sur de la Dehesa de Moratalaz. Si bien la Dehesa de Moratalaz es de Illescas, parece que la EDAR al sur de la Dehesa de Moratalaz sería la de Yeles. La actuación que se propone pretende evacuar las aguas fecales a una serie de colectores que al final van a conectar con la depuradora de Yeles. Desde el punto de vista urbanístico la Comisión podría condicionar el informe conforme a lo establecido en el Plan de ordenación municipal a la elaboración de un Plan especial de infraestructuras que debería aprobarse con carácter previo a la aprobación definitiva de todos estos desarrollos que se están produciendo en Illescas, desarrollos que, por otro lado, aprueba siempre definitivamente el Ayuntamiento. Vista la sentencia, que, si bien es de 25 de julio, el Servicio de Planeamiento Municipal la ha conocido recientemente, aunque quizás no haya cambios sustanciales en el informe en materia urbanística, parece que hay que proceder a analizar con detalle la sentencia, proponiendo sacar este punto del orden del día para en la próxima comisión poder exponer con más conocimiento.

Por parte de D. Félix Ruíz Rabadán pregunta si el Tribunal da la razón al Ayuntamiento por el tema de la capacidad, a lo que D. Naboz Minaya contesta porque la depuradora *“ya iría bastante justita en relación a lo que ya depura y entonces estaría pendiente de una ampliación”*. El Ayuntamiento de Yeles había presentado la declaración de impacto ambiental y un informe del Servicio de Calidad Ambiental y el Tribunal Superior de Justicia con esas nueva pruebas considera que habría riesgo de inundación de las aguas fecales, es decir, por tema medio ambiental y sanitario.

A continuación D. Félix Ruíz pregunta de quién depende la ampliación, señalando el representante de la Agencia del Agua que la depuradora actualmente es gestionada por la Mancomunidad Sagra Alta si bien no puede precisar a quién correspondería la ejecución de la ampliación.

D. Félix Ruíz pregunta si hay planteada una ampliación a lo que D. Naboz Minaya responde que sí.



La ponente reitera la conveniencia de conocer con detalle la sentencia y todos los datos y su propuesta de traer este punto del orden del día a la próxima comisión, siendo aprobada la misma por unanimidad de los miembros presentes.



9. Calificación urbanística para instalación de Planta Solar Fotovoltaica (300 kWn) “La Tamajosa” conectada a red interior de baja tensión para autoconsumo con inyección cero destinada a riego agrícola, en parcela 22 del polígono 31, 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 2/25 AB).

El promotor de la presente actuación es Agraria Sajardo Gómez S.L. y el proyectista Luis Serrano Gómez, Ing. Industrial. La documentación está fechada en febrero de 2023.

Se emite el presente informe de calificación urbanística para instalación de Planta Solar Fotovoltaica (300 kWn) “La Tamajosa” conectada a red interior de baja tensión para autoconsumo con inyección cero destinada a riego agrícola, en parcela 22 del polígono 31.

Entre la normativa aplicable está el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete (aprobado 17 de marzo de 1999). Ordenanzas y Normas Urbanísticas actualizadas a fecha julio 2022, según publicación de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete.

La actuación proyectada tiene por objeto la instalación de una planta solar fotovoltaica para autoconsumo sin vertido a red (inyección cero), con una potencia nominal de 300 kWn, conectada a una red interior de baja tensión, en el entorno de una explotación agrícola de almendros situada en la finca denominada “La Tamajosa”, localizada en la parcela 22 del polígono 31.

La planta fotovoltaica estará compuesta por módulos de silicio monocristalino, de dimensiones 2.279 x 1.134 metros y potencia unitaria de 550 Wp. Los 648 módulos fotovoltaicos se organizarán en 36 grupos de 18 paneles, montados sobre estructuras metálicas fijas tipo biposte.

La conversión de corriente continua en corriente alterna trifásica se efectuará mediante tres inversores de potencia, instalados a la intemperie y anclados a las estructuras soporte de los paneles. Cada inversor recibirá 12 cadenas de 18 módulos fotovoltaicos.

La potencia pico instalada asciende a 356,40 kWp, asegurando un margen de capacidad de generación suficiente para cubrir las necesidades energéticas vinculadas al riego.

Asimismo, la parcela dispone de un centro de transformación (CT) de 400 kVA, de titularidad privada y ubicado en las inmediaciones de la instalación, que actúa como punto de conexión para la red interior, sin necesidad de actuaciones sobre la infraestructura de distribución de titularidad pública.

Acta 7/2025

La estructura soporte está constituida por perfilería metálica de acero galvanizado por inmersión en caliente, sin necesidad de cimentación, anclada directamente al terreno mediante hincas a una profundidad de 1,700 metros. Las estructuras presentan una orientación de 0º Sur y una inclinación de 20º sobre la horizontal.

La altura máxima de los módulos respecto a la rasante del terreno es de 2,10 metros.

Las conducciones de cableado eléctrico de baja tensión desde los strings hasta los inversores se ejecutarán mediante la apertura de 134 metros lineales de zanja, con unas dimensiones de 60 centímetros de anchura por 80 centímetros de profundidad.

El plazo previsto para la ejecución de las obras es de tres meses y el presupuesto de ejecución material asciende a 160.811,63 €.

La ponente expone la tramitación administrativa seguida en el expediente, la clasificación del suelo, así como las características de la actividad.

A la vista de los antecedentes expuestos, y de conformidad con lo establecido en el artículo 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero), el artículo 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27 de julio), y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regula el régimen competencial y el fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que **acuerde el otorgamiento de calificación urbanística para ejecución del proyecto denominado "Instalación de planta solar fotovoltaica (300kWn) "La Tamajosa" conectada a red interior de baja tensión para autoconsumo con inyección cero destinada a riego agrícola", promovido por Agraria Sajardo Gómez, S.L., a ubicar en la finca "La Tamajosa", en parcela 22 del polígono 31, con referencia catastral nº 02900A031000220000JF, en el término municipal de Albacete, de conformidad con las características técnicas y constructivas definidas en el proyecto técnico aportado y conforme a las condiciones establecidas en el expediente administrativo, con el siguiente contenido:**

Características de la actividad:

Uso:	Instalación de una planta solar fotovoltaica para autoconsumo sin vertido a red (inyección cero), con una potencia nominal de 300 kWn, conectada a una red interior de baja tensión Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético), vinculado al uso agrícola.
Emplazamiento:	Polígono 31, parcela 22 (ref. catastral nº 02900A031000220000JF)
Superficie parcela:	930.612,00 m2 (93,0612 ha)
Superficie vinculada:	36.058,60 m2



Ocupación s/ superficie mínima:	PIFA proyectada: - Inst. fotovoltaica (paneles+ dist. mantenimiento): 1.741,24 m² +1.644,52 m² = 3.385,76 m² - Zanja + servidumbre línea inversores a CT: 132 ml x (0,60+(2x0,30 m)) = 160 m² Instalaciones existentes: - Canalización riego: 805,25 ml x 0,05 m= 40,26 m² - CT:19,84 m² Total: 3.605,86 m² / 36.058,60 m² = 10% de la superficie vinculada
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable de especial protección alto valor agrícola y/o ganadero CP-3.
Altura máxima:	Módulos: 2,10 m < 8,5 m CT < 8,5 m
Retranqueos:	Distancia a linderos: 10 m > 3 m Distancia a eje de camino: > 15 m

Condiciones para su materialización:

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

Asimismo, corresponderá a la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete la verificación y ejecución de las siguientes actuaciones:

- 1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y el artículo 17 del Reglamento del Suelo Rústico (RSR). En este sentido, deberá verificarse que la finca registral afectadas se corresponde materialmente con la parcela sobre la que recae la presente calificación urbanística.**
- 2. Con el fin de afianzar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la presente calificación urbanística y en la posterior licencia municipal, y conforme a lo previsto en el artículo 17.d) del RSR y el artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU, los interesados deberán prestar garantía ante la Administración municipal, una vez otorgada la correspondiente licencia, por un importe equivalente al tres por ciento (3 %) del coste total de las obras o trabajos proyectados. Esta garantía podrá formalizarse en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, y tendrá como objeto responder del cumplimiento de las condiciones legítimas de la actuación autorizada. Sin la constitución de dicha garantía, no podrá iniciarse la ejecución**



material de las obras, ni adquirirán plena eficacia los actos de calificación urbanística y de licencia urbanística que las legitiman.

3. *Determinar la superficie de terreno que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de adopción de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, con el fin de preservar los valores naturales y agrarios de la parcela y su entorno. A tal efecto, podrán disponerse barreras arbóreas en todo el perímetro de la actuación, para favorecer su integración paisajística, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1.2º del RSR.*
4. *Advertir que la caducidad de la licencia de obras implicará, de forma automática, la caducidad de la calificación urbanística, en virtud de lo previsto en los artículos 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR.*
5. *Verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, así como de los contenidos en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, conforme a los artículos. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR.*

Asimismo, se hace constar que, en relación con la instalación de riego y el centro de transformación (CT) existentes —anteriores al expediente objeto de calificación urbanística—, no se aporta documentación acreditativa de su legalidad urbanística, circunstancia que deberá ser objeto de comprobación por parte del Ayuntamiento competente.

6. *A tales efectos, y en caso de que se tratase de una actuación carente de título habilitante, resultará de aplicación el régimen de legalización establecido en los artículos 178 y siguientes del TRLOTAU.*
7. *Se advierte expresamente que, conforme a lo dispuesto en el artículo 182.5 del citado cuerpo normativo, el plazo general de ocho años para el ejercicio de la acción administrativa de restauración de la legalidad urbanística no será de aplicación a aquellas edificaciones, construcciones o instalaciones ejecutadas en suelo rústico clasificado como de especial protección.*
8. *La eficacia de la calificación urbanística queda, en todo caso, condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones sectoriales favorables, en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU. Esta circunstancia habrá de ser verificada en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, resolución que deberá ser notificada a la Consejería de Fomento, en virtud de lo previsto en el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística.*
9. *En dicha resolución municipal, la Gerencia Municipal de Urbanismo Vivienda del Ayuntamiento de Albacete deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, así como de los recogidos en los informes sectoriales emitidos y en la normativa vigente, de lo cual deberá darse cuenta formal a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

Acta 7/2025

Abierto el turno de preguntas, D. Juan José Ramón Vindel formula pregunta determinadas cuestiones relativas a la actuación que se informa siendo aclaradas por la ponente.

No planteándose más cuestiones, la propuesta es aprobada por unanimidad de los miembros presentes.

10. Calificación urbanística para instalación eléctrica destinada a riego agrícola, en la parcela 50 del polígono 38, en el término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 17/25 AB).

El promotor de la actuación es Vicente Iniesta Albaladejo y el proyectista Víctor Camazón Maroto, Ingeniero Técnico Agrícola. El proyecto está suscrito con fecha febrero de 2023 y ha sido visado por el Colegio de Ingenieros Técnicos Agrícolas.

Se propone a la Comisión otorgar calificación urbanística para la implantación de una instalación eléctrica de bombeo destinada al riego agrícola, localizada en la parcela número 50 del polígono 38, sobre suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-3.

Se proyecta el ordenamiento jurídico aplicable y se procede a la exposición de la tramitación administrativa del expediente.

El proyecto objeto de este expediente consiste en la implantación de una instalación eléctrica de bombeo destinada al riego agrícola, ubicada en la parcela número 50 del polígono 38, en el paraje denominado "La Nava".

La actuación tiene como finalidad el riego del cultivo de viñedo, desarrollándose sobre una superficie total de 48.168 m².

El promotor proyecta la instalación de una bomba sumergible de extracción de agua con una potencia de 25 CV, que será abastecida mediante un grupo electrógeno de 100 kVA.

Para la ubicación de la aparamenta eléctrica del bombeo, así como de la aparamenta hidráulica y de los equipos destinados a la fertirrigación, se prevé la construcción de una caseta de riego con unas dimensiones de 4,20 metros por 2,20 metros, ejecutada con cerramiento de hormigón prefabricado. La superficie total ocupada por la edificación será de 9,24 m², alcanzando una altura máxima de 2,40 metros.

La bomba de extracción de agua se instalará en el interior de un pozo situado en las inmediaciones de la instalación proyectada.

A continuación, se exponen los principales parámetros urbanísticos propuestos y reglamentarios.



A la vista de los antecedentes expuestos, y de conformidad con lo establecido en el artículo 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha (Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero), el artículo 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27 de julio), y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regula el régimen competencial y el fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que **acuerde el otorgamiento de calificación urbanística para la implantación de una instalación eléctrica de bombeo destinada a riego agrícola en la parcela 50 del polígono 38, con referencia catastral nº 02900A038000500000JF, en el término municipal de Albacete, de conformidad con las características técnicas y constructivas definidas en el proyecto técnico aportado y conforme a las condiciones establecidas en el expediente administrativo, con el siguiente contenido:**

Características de la actividad:

Uso:	Instalación eléctrica de bombeo destinada a riego Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético), vinculado al uso agrícola.
Emplazamiento:	Polígono 38. Parcela 50. Ref. catastral n.º 02900A038000500000JF
Superficie parcela:	48.168 m2
Superficie vinculada:	5.000,00 m2
Ocupación:	9,24 m2
Clasificación del suelo:	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección CP-3
Altura máxima:	2,10 m (alero) 2,40 (cubrera)
Retranqueos:	> 3 m a linderos > 15 m a eje caminos

Condiciones para su materialización:

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

Asimismo, corresponderá a la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete la verificación y ejecución de las siguientes actuaciones:

- 1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y el artículo 17 del Reglamento del Suelo Rústico**



(RSR). En este sentido, deberá verificarse que la finca registral afectadas se corresponde materialmente con la parcela sobre la que recae la presente calificación urbanística.

- 2. Con el fin de afianzar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la presente calificación urbanística y en la posterior licencia municipal, y conforme a lo previsto en el artículo 17.d) del RSR y el artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU, los interesados deberán prestar garantía ante la Administración municipal, una vez otorgada la correspondiente licencia, por un importe equivalente al tres por ciento (3 %) del coste total de las obras o trabajos proyectados. Esta garantía podrá formalizarse en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, y tendrá como objeto responder del cumplimiento de las condiciones legítimas de la actuación autorizada. Sin la constitución de dicha garantía, no podrá iniciarse la ejecución material de las obras, ni adquirirán plena eficacia los actos de calificación urbanística y de licencia urbanística que las legitiman.*
- 3. Determinar la superficie de terreno que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de adopción de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, con el fin de preservar los valores naturales y agrarios de la parcela y su entorno. A tal efecto, podrán disponerse barreras arbóreas en todo el perímetro de la actuación, para favorecer su integración paisajística, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1.2º del RSR.*
- 4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras implicará, de forma automática, la caducidad de la calificación urbanística, en virtud de lo previsto en los artículos 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR.*
- 5. Verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, así como de los contenidos en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, conforme a los artículos. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR.*

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

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

Tras la formulación de la propuesta, ésta es aprobada por unanimidad de los miembros presentes.

Se hace constar que, iniciada la exposición, siendo las 12:43 abandona la sesión la representante del Gabinete Jurídico, no reincorporándose posteriormente.



11. Autorización provisional para la construcción de una pista de pádel en la parcela anexa al Polideportivo Municipal, sita en Calle Pedro Simón Abril, s/n, de la pedanía de Santa Ana, término municipal de Albacete. Informe según los artículos 172.1 del texto refundido de la LOTAU y 18.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Exp. AP 14/25 AB).

El promotor de la actuación es el Instituto Municipal de Deportes (IMD) del Ayuntamiento de Albacete, el proyectista es Alberto Nueda Sanz, arquitecto. La documentación está suscrita en mayo de 2025.

El objeto del presente informe es analizar, con carácter previo a la correspondiente aprobación del proyecto, la viabilidad de autorizar provisionalmente la construcción de una pista de pádel, destinada a equipamiento deportivo, en parcela municipal sita en calle Pedro Simón Abril, s/n, pedanía de Santa Ana, término municipal de Albacete, en suelo que se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado conforme al Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente.

Se muestran en diapositiva el marco jurídico aplicable, entre otros, el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, pasando la ponente a exponer la tramitación administrativa del expediente.

Desde el punto de vista técnico, la actuación consiste en la preparación del terreno, ejecución de una solera de hormigón y montaje de una pista de pádel desmontable, compuesta por césped artificial de poliuretano homologado (20 x 10 m), arena, cerramientos metálicos de perfiles rectangulares de 100 x 50 mm, cerramientos de vidrio templado de 10 mm con módulos de 3 x 2 m y 2 x 2 m, cerramientos de malla electrosoldada de 50 x 50 mm, y sistema de iluminación con cuatro focos LED de 200W instalados a una altura de 7 m, alimentados desde un subcuadro vinculado al polideportivo.

Se solicita autorización de actividad provisional en base al art. 172 del TrLOTAU, por encontrarse la parcela clasificada por el PGOU como suelo urbano no consolidado estando sometido a las estipulaciones del Artículo 172 del TrLOTAU (Artículo 18 del RDU), que establece que en suelo urbano no consolidado, mediante licencia urbanística y previo informe favorable de la Comisión Regional (o Provincial) de Ordenación del Territorio y Urbanismo, podrán autorizarse excepcionalmente usos, obras y actividades justificadas de carácter provisional y desmontable si se cumplen las siguientes condiciones:

1. No deben estar prohibidos por el planeamiento territorial o urbanístico y no deben obstaculizar la ejecución de este. Además, los usos u obras justificarán su provisionalidad y carácter desmontable o demolible.
2. Los usos provisionales autorizados deben cesar y las obras provisionales autorizadas deben desmontarse o derribarse 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.

3. La eficacia de las licencias provisionales quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones de estas por parte de sus destinatarios, así como su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.
4. Que no se trate de usos residenciales (Art. 18.3b) RDU).
5. Justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación (Art. 18.4 RDU).

En vista de las condiciones establecidas en el artículo 18 del RDU, el informe técnico del Servicio de Arquitectura y Urbanismo, de 12 de junio de 2025, de la GMU- expresa:

«El uso pretendido sería compatible en la zona donde, se trata de un uso recreativo y deportivo, y por tanto dentro de los usos permitidos dentro del equipamiento de contingencia, ya que según el artículo 5.2.6 de las normas urbanísticas del PGOU, en el equipamiento de contingencia se permite cualquier categoría de equipamiento

(...)

Además, el propio PGOU, establece la posibilidad en su artículo 2.2.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU, el destino provisional de solares a zona de estancia de personas, de actividades recreativas, culturales y deportivas, de esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable

(...)

el uso tiene carácter provisional por cuanto el objeto del mismo es servir como uso recreativo, ocio y deportivo hasta que se realizase la gestión y ejecución de la unidad de actuación de suelo urbano no consolidado, y que disponga de las instalaciones mínimas para cumplir con dichos usos. Por otro lado, también se cumple con la provisionalidad de las instalaciones, ya que la pista de pádel, es una instalación desmontable sin causar perjuicios al entorno inmediato, y no interfieren en el desarrollo de la unidad de actuación.

(...)

Tal y como se ha indicado anteriormente el artículo 172.4 del TRLOTAU establece que. “4. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa vigente de patrimonio de las Administraciones públicas, los terrenos de dominio público de las Administraciones públicas pueden ser ocupados temporalmente por razón de la ejecución de obras o la prestación de servicios públicos.»

A la vista de lo anterior, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 172.1 del TRLOTAU, así como en el artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, que regula el Reglamento de

Disciplina Urbanística, y en virtud de la competencia atribuida por la letra x) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, ***se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que emita informe favorable para la autorización de obra provisional para la construcción de una pista de pádel, en la Calle Pedro Simón Abril, s/n en el Barrio Rural de Santa Ana, dentro del término municipal de Albacete, con una vigencia de CUATRO (4) AÑOS desde la adopción del acuerdo de aprobación del proyecto, y sin perjuicio de lo establecido en la normativa vigente de patrimonio de las Administraciones públicas y del resto de autorizaciones e informes que, con carácter previo, deba recabar el Ayuntamiento.***

Abierto turno de preguntas por la Vicepresidenta primera, D. Juan José Ramón Vindel pregunta si se ha aportado la aceptación expresa de la provisionalidad y de la demolición, a lo que la ponente señala que no se ha aportado, explicando que al tratarse de una autorización municipal se entiende que es en ese momento, previo al otorgamiento de la licencia, si lo hubiere, -en este caso no va por el régimen de licencia- cuando el Ayuntamiento debería recabar la aceptación expresa de la provisionalidad. En este caso, al igual que en el siguiente del orden del día, al tratarse de actuaciones que promueve el Ayuntamiento sobre su propio término municipal y en el ámbito de sus competencias la licencia se sustituye por la aprobación de un proyecto.

D. Juan José Ramón entiende que la actuación se va a proponer por cuatro años y después va a seguir allí. Indica el vocal que hay un polideportivo al lado y que han estado analizando el problema de la situación de la unidad de actuación apuntando que el Ayuntamiento no va a desarrollar la unidad de actuación porque lo tiene que hacer el promotor y que *“está relativamente claro que la instalación no se hace para cuatro años”*. Le gustaría que se mencionase que se ponga la aceptación expresa de la provisionalidad y de la demolición en las licencias, no se aporta ahora.

Por otro lado, el vocal pregunta, en relación con la justificación de que no se produce un daño, si el informe del técnico municipal indica expresamente que no se produce daño al entorno, y si se ha recabado informe de medio ambiente y de cultura. La ponente indica que el informe de la Comisión es un informe más, exclusivamente sobre la provisionalidad del uso, y que la Dirección General no cuenta con todo el expediente administrativo, simplemente la solicitud de informe a esta Dirección General de la provisionalidad del uso, por lo que no es posible confirmar si el resto de informes están presentados. El vocal señala que le gustaría que, al igual que en otros expedientes, se hubieran aportado los informes, adelantando que su voto es favorable.

Respecto a la cuestión sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de la condición de provisionalidad, indica la ponente que la inscripción registral está prevista también para actuaciones de promoción pública.

Acto seguido los miembros presentes acuerdan de conformidad con la propuesta por unanimidad.



12. Autorización provisional para la instalación de estacionamiento de vehículos en la parcela sita en Avenida de Los Toreros, nº 80, del término municipal de Albacete.

Informe según los artículos 172.1 del texto refundido de la LOTAU y 18.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Exp. AP 16/25 AB).

El promotor es el Ayuntamiento de Albacete y la documentación está redactada por el técnico municipal D. Ricardo Paños Palacios, Ingeniero Técnico de Obras Públicas del Servicio Técnico de Infraestructuras y Movilidad Urbana, en fecha agosto de 2025.

El objeto del mismo es informar, con carácter previo a la aprobación municipal, de la actuación la autorización provisional para la instalación de un estacionamiento de carácter temporal en parcela situada en la Avenida de los Toreros n.º 80 debido a la reducción de plazas públicas por las obras de urbanización en el Sector 3 de Albacete y a la realización en fechas próximas a la celebración de la Feria de Albacete, de conformidad con el artículo 172.1 del TRLOTAU.

Entre otras normas, es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete revisado el 17 de marzo de 1999 y las Ordenanzas y Normas Urbanísticas actualizadas a fecha julio 2022.

Tras detallar la tramitación del expediente administrativo, la ponente expone el objeto de la actuación señalando que la iniciativa se fundamenta en la necesidad de dar respuesta al notable incremento de la demanda de plazas de aparcamiento generado, de un lado, por la afluencia de vehículos derivada de la celebración de la Feria de Albacete y, de otro, por la desaparición de espacios de estacionamiento ocasionada por las obras de urbanización del Sector 3.

Se solicita la instalación de 394 plazas de aparcamiento en un estacionamiento temporal, siendo 382 plazas de dimensiones de 2,50 x 5x00 m y 12 plazas de aparcamiento accesible de 3,70 x 5,00 m. en la parcela situada en la Avenida de los Toreros nº 80 de Albacete.

El establecimiento de dicho uso, de naturaleza provisional y con una vigencia máxima de cuatro años, se configura como una medida de carácter paliativo dirigida a compensar la reducción de capacidad de estacionamiento y a garantizar la adecuada funcionalidad de la movilidad en los barrios de San Pablo, Cañicas y Pilar, en tanto se consolidan las determinaciones urbanísticas de la ordenación definitiva.

Conforme a la clasificación del suelo establecida en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente, los terrenos objeto de actuación están calificados como Suelo Urbanizable, sin Programa de Actuación Urbanizadora aprobado, incluido en el Sector 4 dentro del primer cuatrienio (AR-1). A su vez, la parcela está calificada por el PGOU como Sistemas Generales Espacios Libres dentro del Proyecto de Ejecución de Obras del Vial VG S4.2.

Según la documentación técnica aportada, la parcela objeto de la actuación tiene una superficie de 12.909 m², de la que las 394 plazas ocupan una superficie de 4.997 m², mientras que el resto de la superficie se destina a vías de circulación y evacuación.

Según dicho documento, la adecuación de la parcela para el desarrollo de esta actividad incluye:

Acta 7/2025

- Desbroce y compactación del terreno
- Extendido y compactación de material procedente del fresado de calzadas
- Señalización básica
- Reparación del vallado existente
- Iluminación básica.

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

A continuación, la ponente pasa a señalar las consideraciones de la actuación propuesta, conforme a lo dispuesto en los artículos 172 del TrLOTAU y 18 del RDU los cuales 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 vehículos particulares debido a la reducción de las plazas públicas por las obras de urbanización del Sector 3. Dicha utilización de la parcela se limita a la finalización del Sector 3, solicitando por tanto una provisionalidad de 4 años.

- 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 PGOU de Albacete vigente, como suelo urbanizable sin desarrollar y sin Programa de Actuación Urbanizadora aprobado (Sector 4 “Los Relencos”), según el informe técnico municipal, por lo que la actuación propuesta no dificultaría la ejecución del planeamiento, tanto por su limitada duración en el tiempo como por su emplazamiento en un suelo urbanizable sin Programa de Actuación Urbanizadora aprobado, y cuya calificación está prevista por el PGOU vigente corresponda a Sistemas Generales Espacios Libres.

- 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 correspondientes a infraestructuras y sistemas generales”* y *“las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante”*.

Por su parte, el artículo 3.4.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Albacete establece que en suelo no urbanizable común podrán realizarse obras, construcciones o

Acta 7/2025

instalaciones que tengan por objeto, entre otros, “el depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos”, por lo que el uso propuesto estaría permitido por el planeamiento, no tratándose de un uso residencial.

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.

- Que no se trate de usos residenciales.

Ha quedado justificado en el apartado anterior.

En todo caso se recuerda que, conforme al apartado 4 del artículo 18 del RDU, las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.

Por otro lado, consta en el informe técnico municipal que, según información del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, parte de la parcela se encuentra en una zona inundable con periodos de retorno de 50, 100 y 500 años, situándose al norte de la misma y que, por tanto, estaría afectada por inundabilidad.

A la vista de lo anterior, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 172.1 del TRLOTAU, así como en el artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, que regula el Reglamento de Disciplina Urbanística, y en virtud de la competencia atribuida por la letra x) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que ***emita informe favorable para la instalación de un estacionamiento de vehículos de carácter temporal, en la Avenida de los Toreros n.º 80, dentro del término municipal de Albacete, con una vigencia de CUATRO (4) AÑOS desde la adopción del acuerdo de aprobación, y sin perjuicio de lo establecido en la normativa vigente de patrimonio de las Administraciones públicas y del resto de autorizaciones e informes que, con carácter previo, deba recabar el Ayuntamiento.***

En todo caso, el Ayuntamiento, 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.

Por último, de acuerdo con el artículo 14 bis apartado 3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, considerando que parte de la parcela se encuentra en una zona inundable “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, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar

Acta 7/2025

para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable (Art.14 bis.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

Concedido turno de preguntas, D. Juan José Ramón se remite a las mismas consideraciones expuestas en el punto del orden del día anterior. Por otro lado, pregunta si afecta a sistemas generales y si es posible las autorizaciones provisionales en sistemas generales. La ponente indica que afecta a sistema general previsto ya que se ubica en zona verde, y tras aclarar que los sistemas generales no es una clasificación de suelo sino una calificación, concluye que, en este caso, la actuación se localiza en una zona calificada como sistema general por el planeamiento dentro de un ámbito clasificado como suelo urbano no consolidado siendo posible otorgar autorizaciones provisionales en dicha clase de suelo.

Asimismo, el vocal pregunta sobre la titularidad de la parcela. Indicando la ponente que se trata de una parcela privada.

Por su parte, Serapio Cabañas Páez pregunta si otros años se han instalado en el mismo lugar, indicando que la instalación era en una zona próxima.

La ponente indica que, tras ponerse en contacto con el Ayuntamiento para conocer la intención de mantener con carácter definitivo este aparcamiento, se le transmitió que la parcela tiene vocación de que desarrolle como uso residencial.

No planteándose más cuestiones, los miembros presentes acuerdan de conformidad con la propuesta por unanimidad.

13. Ruegos y preguntas.

Adoptado el acuerdo correspondiente al punto del orden del día anterior, se 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 a las 13:14 horas.

VºBº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN