

APROBACIÓN DEL PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “VEGA DE ALCORZAR” EN LANGA DEL DUERO (SORIA)

Asunto: Acuerdo de sometimiento a trámite de consulta

-Alegaciones al trámite de información pública en el procedimiento de aprobación del Plan Regional de ámbito territorial para la ampliación del Polígono Industrial “Vega de Alcorzar” en Langa del Duero-

A LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LANGA DEL DUERO.

D. GABRIEL BUTLER MONTERDE, provisto con D.N.I/N.I.F 44510587-K, en nombre de la sociedad **GENIA BIOENERGY; S.L.** (“GENIA”), provista de C.I.F: núm. B40517492; representación que acredito mediante escritura de poder que acompaño , con domicilio en la Avda. de Nazaret 9, Bajo, B, Poblados Marítimos (46024), Valencia (Valencia) y con correo electrónico a efectos de notificaciones tramitacionbio@geniaglobal.com, ante ese Ayuntamiento comparecen y, como mejor proceda en Derecho, **EXPONEN:**

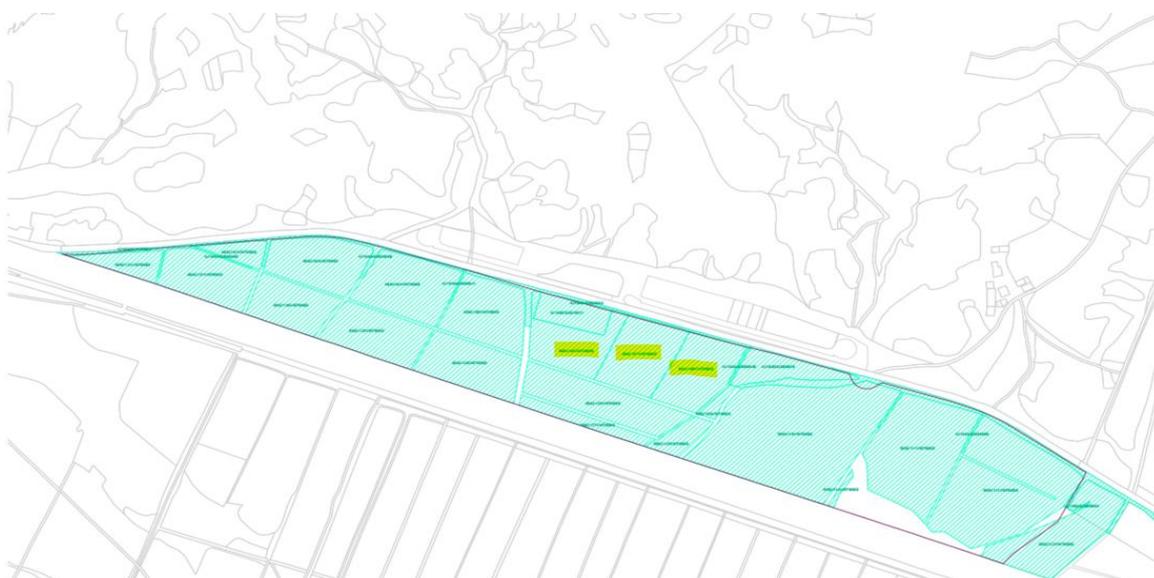
Primero.- Que, GENIA es una sociedad cuyo objeto es el diseño, planificación, promoción, construcción, mantenimiento y explotación económica de cualquier tipo de central de generación de gases renovables y/o su aprovechamiento con tecnologías renovables.

Segundo.- Que, en relación con lo anterior, GENIA está tramitando el desarrollo de una planta de Biometano en el término municipal de Langa del Duero (Soria), y, en concreto, en las parcelas que, a día de hoy, son propiedad de la SOCIEDAD COOPERATIVA RIBEREÑA DE FORRAJES PROTÉICOS Y BIOMASA, S. COOP (“**RIBEREÑA**”) en el Polígono Industrial “Vega de Alcorzar” en el citado término municipal; estándose en la actualidad tramitándose el expediente de obtención de la Autorización Ambiental Integrada ante la Junta de Castilla y León para el desarrollo de una Planta de Biogás en las parcelas de Ribereña que describiremos a continuación.

Tercero. Que, en concreto, GENIA y RIBEREÑA han suscrito un contrato privado que permitirá a GENIA desarrollar la Planta de Biogás en las parcelas de RIBEREÑA. En concreto, el proyecto está previsto que se desarrolle en las siguientes parcelas; propiedad de Ribereña, con las siguientes parcelas catastrales:

0952106VM7005S	Tomo 1419; Libro 48; Folio 40; Finca 8429
0952107VM7005S	Tomo 1700; Libro 54; Folio 26; Finca 9375
0952108VM7005S	Tomo 1700; Libro 54; Folio 27; Finca 9376

Las referidas parcelas de RIBEREÑA y su ubicación en el Plan Regional se reproducen en la siguiente imagen:



**en amarillo las parcelas catastrales de Ribereña*

Tercero.- Que, la Sociedad Pública de Infraestructura y Medio Ambiente de Castilla y León (“**SOMACYL**”), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.3 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (“Ley 10/1998”), está promoviendo la tramitación del Plan Regional de ámbito territorial del Polígono Industrial “Vega de Alcorzar” en Langa del Duero (“**Plan Regional**”).

Cuarto.- Que, en concreto, las superficie de las parcelas aportadas por Ribereña y su porcentaje en la actuación en examen son las que siguen:

TITULAR	SUPERFICIES APORTADAS	CUOTA DE PARTICIPACION
Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente (SOMACyL)	399.464,36	84,719341 %
Sociedad Cooperativa Ribereña de Forrajes Protéicos	57.552,30	12,205827 %
Galp Energía, SGPS, S. A..	8.703,67	1,845895 %
Confederación Hidrográfica del Duero	5.794,62	1,228937 %
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio	(10.590)	-

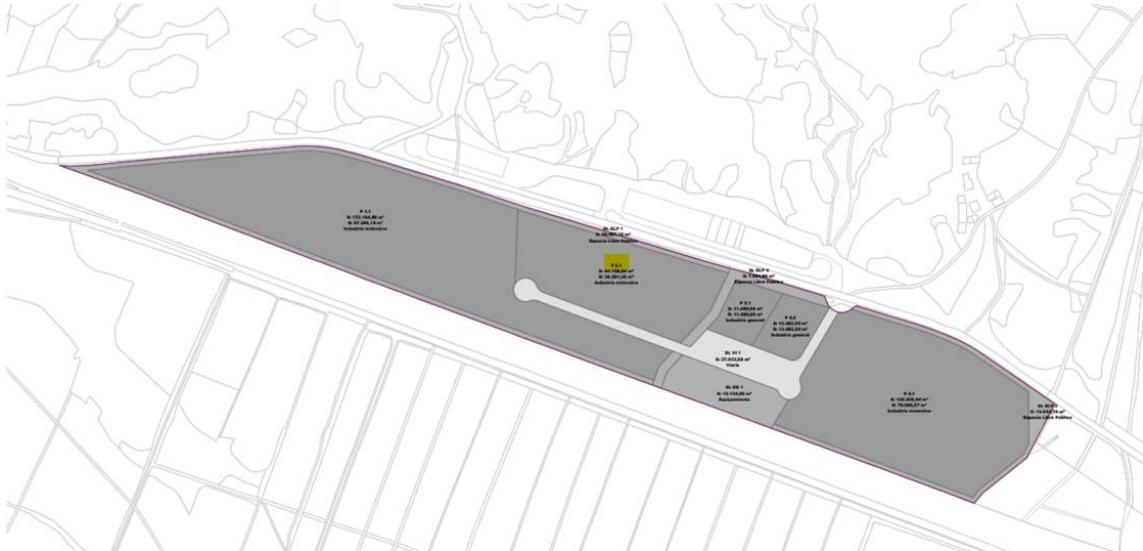
Quinto.- Que, de acuerdo con lo establecido, en el artículo 44.1.b.1 del Decreto 22/2004, de 9 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Catilla y León (“RUCyL”), en la Memoria del Plan Regional elaborada por SOMACYL se le ha asignado a cada uno de los agentes participantes en el sector, terrenos finalistas suficientes para la materialización de los derechos de aprovechamiento que les corresponde como propietarios del suelo, de acuerdo con su participación inicial (a excepción de los terrenos pertenecientes a la Confederación Hidrográfica del Duero cuyos derechos han sido monetizados por SOMACYL).

Sexto.- Que, en el Anexo de Gestión de la memoria del Plan Regional se propone la siguiente determinación de los derechos y obligaciones que corresponderían a cada uno de los titulares de suelo de acuerdo con su aportación específica en el Sector:

DERECHOS Y OBLIGACIONES REGLAMENTARIOS						
TITULAR	SUELO APORTADO	% SUELO APORTADO	% GASTOS URBANIZACION	GASTOS URBANIZACION	% APROVECH	DERECHOS APROVECH
Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente (SOMACyL)	399.464,36	84,719341 %	84,719341 %	7.557.228,48 €	72,011440%	173.585,36 m ² ap
Sociedad Cooperativa Ribereña de Forrajes Protéicos	57.552,30	12,205827 %	12,205827 %	1.088.797,71 €	10,374953%	25.009,08 m ² ap
Galp Energía, SGPS, S. A..	8.703,67	1,845895 %	1,845895 %	164.659,55 €	1,569011%	3.782,14 m ² ap
Confederación Hidrográfica del Duero	5.794,62	1,228937 %	1,228937 %	109.624,97 €	1,044596%	2.518,02 m ² ap
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio	(10.590)	-				
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio (Administración Actuante)	0	0 %	0 %		15,00 %	36.157,87 m ² ap

* en amarillo los derechos y obligaciones correspondientes a Ribereña.

Séptimo.- Que, el plano de parcelas resultantes, ordenado mediante el Plan Regional es el que sigue:



* en amarillo la parcela resultante P.2.1 adjudicada en proindiviso a Ribereña (64,9 %), SOMACYL (25,2 %) y a Galp Energía SGPS, S.A. (8,1 %)

Octavo.- Que en concreto la parcela resultante que ahora interesa es la siguiente:

F. DEFINICION GEOMETRICA



La citada parcela se define como Parcela de Suelo Urbanizable de Uso Industrial, de forma trapezoidal y con una superficie de 164.168,84 m²

Noveno.- Que la adjudicación de las parcelas resultantes del desarrollo del Sector “Vega de Alcozar” aptas para materializar el aprovechamiento que corresponde a cada uno de los propietarios en proporción que le corresponden de acuerdo con su aportación de suelo a la actuación se resume en el siguiente cuadro:

PARTICIPE	APROVECHAMIENTO %	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO
Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente	73,056036%	176.103,38
Sociedad Cooperativa Ribereña de Forrajes Protéicos	10,374953%	25.009,08
Galp Energía, SGPS, S. A..	1,569011%	3.782,14
Confederación Hidrográfica del Duero	0,000000 %	0,00
Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente (Por transmisión de la administración actuante)	15,000000%	36.157,87

*Aprovechamiento correspondiente a Ribereña.

Décimo.- Que, en concreto, en el caso de Ribereña, este reparto de aprovechamiento y derechos del sector se traduce en una participación en el proindiviso en la parcela resultante P2.1 de una edificabilidad de 25.009,08 (m²e) cuya denominación, según la ordenanza de edificación, se corresponde con la de Industria Intensiva (I-3) orientada a la implantación de actividades con grandes requisitos superficiales -incluidas las actividades logísticas y energéticas-,

De conformidad con lo anterior, el uso predominante en esta parcela será el uso Industrial Nivel 3, siendo la parcela mínima edificable de 20.000 m² .

Décimo Primero.- Que, el 31 de enero de 2025, se ha publicado en el Diario Oficial de Castilla y León (“DOCL”); se ha publicado la resolución de 24 de enero de 2025, de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de la cual se acuerda (i) iniciar el procedimiento de aprobación del Plan Regional presentado por SOMACYL; y (ii) abrir un trámite de información pública de 45 días.

Décimo Segundo.- Que en el resuelto cuarto de la meritada resolución de 31 de enero de 2025 se dispone lo que sigue:

“Suspender el otorgamiento de licencias para actividades y obras que puedan resultar afectadas por las nuevas determinaciones así como la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, en función de la compatibilidad con este Plan Regional, todo ello durante un plazo no superior a dos años. El ámbito de aplicación de la suspensión, así como las actividades, obras e instrumentos afectados, abarca el ámbito de aplicación del Plan Regional.”

Décimo Tercero.- Que, en relación con la documentación expuesta en el trámite de audiencia conferido, en el plazo dado a tal efecto, GENIA procede a formular las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA.- CONDICIÓN DE INTERESADO DE GENIA.

Muy brevemente, nos cumple indicar que GENIA tiene la condición de interesada en el procedimiento que nos ocupa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que dispone:

“Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

(...)

c) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, puedan verse afectados por la resolución que en el mismo se adopte.”

El interés se legitimo de GENIA tiene su base en el contrato suscrito con Ribereña para el desarrollo de una planta de Biogás en las parcelas mencionadas en la parte expositivas y en la tramitación de un expediente de obtencion de AAI ante la Junta de Castilla la Mancha en las parcelas de Ribereña en el sector “Vega de Alcozar” en Langa del Duero.

Por lo tanto, GENIA tiene la condición de interesada para formular alegaciones en este trámite de información pública del Plan Regional puesto que puede verse afectada por la resolución de aprobación de este, al estar tramitando una planta de Biogás en parcelas incluidas en el ámbito de este Plan.

SEGUNDA.- ADJUDICACIÓN A RIBEREÑA DE UNOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO EN LA PARCELA RESULTANTE P2.1 EN PROINDIVISO CON SOMACYL Y GALP ENERGÍA, SPGS, S.A.

Sentado lo anterior, debe ahora señalarse que, tal y como se ha expuesto en los antecedentes fácticos de este escrito, en el Plan Reigonal se prevé otorgar derechos de aprovechamiento a RIBEREÑA la parcela resultante P2.1 en proindiviso con Somacyl y Galp Energía, SPGS, S.A.

En concreto, de conformidad con lo expuesto, se prevé adjudicar en la parcela resultante P2.1 derechos en proindiviso a Ribereña (el 64,9 %) , a SOMACYL (el 25,2 y a Galp Energía SGPS, S.A. (el 8,1 %) .

Como hemos visto la superficie mínima edificable de la parcela en el supuesto que nos ocupa es de 20.000 m2.

El artículo 248 del RCU dispone lo que sigue en relación a la adjudicación de derechos de aprovechamiento en parcelas en proindiviso:

“La adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación, o parcelas resultantes, debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, de acuerdo a las siguientes reglas:

e) Cuando el aprovechamiento que corresponda a cada propietario no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas en plena propiedad, los restos deben satisfacerse mediante adjudicación en proindiviso o, de no ser posible o conveniente, en efectivo. En particular, procede la adjudicación en efectivo para los propietarios a los que corresponda menos del 25 por ciento de la parcela mínima edificable.”

Con base en lo anterior, la adjudicación a cada propietario debe realizarse siguiendo los siguientes criterios:

- (i) **En el caso de que un propietario tenga suficientes derechos de aprovechamiento para que se le adjudique una parcela mínima, este debe ser el criterio seguido.**

Por lo anterior solicitamos que se le adjudique a RIBEREÑA parcela mínima en propiedad.

- (ii) **Cuando el aprovechamiento que corresponda a cada propietario no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas en plena propiedad, los restos deben satisfacerse mediante adjudicación en proindiviso o, de no ser posible o conveniente, en efectivo.**
- (iii) **Procede la adjudicación en efectivo para los propietarios a los que corresponda menos del 25 por ciento de la parcela mínima edificable.**

Por lo expuesto, siendo que la mercantil Galp NO DISPONE DEL APROVECHAMIENTO SUFICIENTE PARA QUE LE CORRESPONDA EL 25% O MÁS DE LA PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE PROCEDE LA ADJUDICACIÓN EN EFECTIVO DE LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO QUE LE CORRESPONDEN A DICHA MERCANTIL.

Por lo anterior, se solita que, en cualquier caso, de conformidad con la normativa aplicable, (i) se adjudique a RIBEREÑA parcela independiente en el caso en que los derechos de aprovechamiento correspondientes sean suficientes para ello; (ii) se proceda a monetizar a Galp la parte proporcional de sus derechos de aprovechamiento; o, en su caso, se proceda a la expropiación por la Administración de los derechos de aprovechamiento de dicha mercantil al corresponderle menos del 25 % de la parcela mínima edificable.

TERCERA.- PROCEDENCIA DE QUE SE MANTENGAN LOS COMPROMISOS SUSCRITOS ENTRE GENIA Y RIBEREÑA PARA EL DESARROLLO DE UNA PLANTA DE BIOGÁS EN EL SECTOR VEGA DE ALCOZAR.

Tal y como se dijo, GENIA ha venido tramitando una Planta de Biogás en las parcelas de Ribereña que han sido incluidas en la reparcelación del sector “Vega de Alcozar”.

Para lo cual GENIA y RIBEREÑA suscribieron los correspondientes compromisos en un contrato privado.

La citada planta de Biogás está prevista en el Plan Regional objeto de estas alegaciones.

Para la tramitación administrativa de la citada Planta se han llevado a cabo hasta la fecha las inversiones correspondientes.

Se pide que se respeten los compromisos económicos y los términos convenidos por Genia y Ribereña para el desarrollo de la Planta de Biogás ya que, de no ser así, Genia se reserva el derecho de reclamar los perjuicios que el desarrollo del Plan Regional pudiera causarle.

CUARTA- EL ACUERDO DE SUSPENSIÓN DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS NO AFECTA A ACTIVIDADES Y OBRAS QUE NO RESULTEN AFECTADAS POR LAS NUEVAS DETERMINACIONES.

En primer lugar, y muy brevemente, debemos comenzar por señalar que, como se dijo, la resolución de 24 de enero de 2025 acuerda suspender las licencias para actividades y obras que puedan resultar afectadas por las nuevas determinaciones.

En este sentido, hay que tener en cuenta que la cuestión de la suspensión automática del otorgamiento de licencias, como consecuencia de la aprobación inicial o provisional de un instrumento de ordenación urbanística viene siendo tradicionalmente regulada en artículo (i) 27 del Real decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; y (ii) 102.2 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo -disposición derogada- (“TRLR 1992”).

En ambos textos, se prevé que los órganos competentes para la aprobación inicial y provisional de los Planes Generales Municipales, Normas Subsidiarias del planeamiento municipal, Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle podrán acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados, con el fin de estudiar su formación o reforma.

Interesa destacar, en este punto, que el artículo 12 del Real Decreto 2519/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Planeamiento Urbanístico amplía la protección de los afectados por la suspensión de licencias permitiendo que incluso en el plazo de suspensión se puedan otorgar licencias “basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.”

Tras la Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, que dada la competencia Constitucional en materia de urbanismo para legislar, declaró la inconstitucionalidad del artículo 102.2 del TRLR 1992 (que había sido declarado por el

Estado con eficacia supletoria). No obstante, las legislaciones de las Comunidades Autónomas han seguido regulando esta figura basándose en este modelo.

Con base en lo anterior, debemos señalar que el criterio de suspensión del otorgamiento de licencias como consecuencia de la tramitación de un nuevo planeamiento es de interpretación restrictiva y, en todo caso, favorable a la concesión de licencias (por todas, la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 28 de abril de 1997, que en su Fundamento de Derecho Tercero dispone:

“Se trata en definitiva de una medida cautelar que persigue el impedir la realización de obras que puedan resultar contrarias o incompatibles con el nuevo planeamiento proyectado. Con ello se intenta lograr la efectiva satisfacción de los intereses generales que siempre ha de servir la Administración Pública -art. 103.1 C.E.- y específicamente en su actividad de ordenación urbanística del territorio, intereses cuyo logro se vería frustrado, si se autorizaran durante el periodo de formación y trámite de los Planes urbanísticos, obras y actividades contrarias o incompatibles con el ya inminente nuevo planeamiento.

Pero no es menos cierto que esa medida cautelar de suspensión supone una muy importante limitación en el ejercicio de las facultades dominicales, al privarse a los propietarios de suelo edificable de su legítimo derecho a materializar tal facultad conforme al planeamiento vigente, por lo que las citadas normas deben interpretarse restrictivamente.

De ahí que [...] aconseje una prudente limitación del contenido de tal medida suspensoria, tanto en el ámbito temporal ya expresado como en el de los requisitos exigidos para su virtualidad [...]».

Asimismo, la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, de 30 de septiembre de 2011 (Recurso de Casación núm. 4800/2007) dispone:

“[...] ha subrayado que la suspensión es claramente restrictiva de los derechos de los particulares por lo que nunca puede ser interpretada extensivamente.”

Asimismo la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1989 afirma lo siguiente:

“la suspensión, lógicamente puede y debe abarcar a actividades que estén en abierta contradicción con el plan en tramitación.”

A sensu contrario, puede interpretarse que las actividades que sean acordes con el plan en tramitación pueden ser objeto de otorgamiento de licencias.

En concordancia con lo anterior, podemos citar lo dispuesto en el artículo 120.1 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico (“RPU”), que dispone:

*“ La aprobación inicial de los Planes, Normas, Programas, Estudio de Detalle o de su reforma determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. **No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.** ”*

Hay que tener en cuenta que, de acuerdo con la doctrina jurisprudencial, se permite el otorgamiento de licencias, aún acordada la suspensión condicionada a la compatibilidad con el futuro planeamiento.

Por lo anterior, solicitamos que en el caso de solicitarse licencias para obras o actividades en el ámbito que nos ocupa durante de la tramitación del Plan Regional, el posible otorgamiento de licencias sea analizadas restrictivamente, tal y como indica la normativa y jurisprudencia aplicable al caso.

QUINTA.- EL PLAN REGIONAL HACE REFERENCIA A LA NECESIDAD DE POTENCIAR LA VINCULACIÓN DE LOS TERRENOS A SECTORES ESTRATÉGICOS COMO LA BIOENERGÍA. LOS USOS PERMITIDOS/COMPATIBLES CON LA PARCELA EN LA QUE SE HAN RECONOCIDO DERECHOS DE APROVECHAMIENTO A RIBEREÑA DEBERÍA MENCIONAR LA ENERGÍA RENOVABLE.

Finalmente, destacar que de la simple lectura del Plan Regional se desprende la intención de la Administración de vincular los terrenos del Sector “Vega de Alcozar” a sectores estratégicos como la Bioenergía.

Concretamente la ordenanza reguladora de la edificación “Industria Extensiva”, aplicable a la parcela en la que se han adjudicado derechos de aprovechamiento a Ribereña si bien regula como uso principal el uso industrial, no regula como usos permitidos ni compatibles ni al energético o a las energías renovables.

Teniendo en cuenta la voluntad de la Administración de vincular estos terrenos a estos sectores estratégicos, entendemos la procedencia de incluir entre los usos permitidos y/o compatibles el uso energético/energías renovables, si bien, es cierto que el uso industrial está permitido.

SOLICITAN: Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y se tengan por efectuadas alegaciones al trámite de consulta del Plan Regional a los efectos oportunos.

En Valencia para Langa del Duero, a cuatro de abril de dos mil veinticinco.

Fdo.: **GABRIEL BUTLER MONTERDE
GENIA.**