



## ASISTENTES

### PRESIDENTA:

- D<sup>a</sup>. Silvia López Martín (Directora General de Planificación Territorial y Urbanismo).

### VICEPRESIDENTE:

- D. Jorge Moreno Moreno (Delegado Provincial de la Delegación Provincial de Fomento en Toledo).

### SECRETARIA:

- D<sup>a</sup>. Teresa Esteban Perona (Secretaria Provincial, Delegación Provincial de la Consejería de Fomento).

### VOCALES:

- D. Javier del Cerro Calderon (Vicepresidencia. Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha).

- D<sup>a</sup>. Rosa Belén Bravo Izquierdo (Delegación Provincial de Bienestar Social).

- D. José M<sup>a</sup> Sepulveda Rodríguez (Delegación Provincial de Agricultura, Agua y D. Rural-Area Agricultura).

- D. José Antonio de la Vega García (Colégio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Toledo).

- D<sup>a</sup>. Marta Zahonero Martínez (Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en Toledo).

- D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda (Administración General del Estado. Delegación del Gobierno en Castilla- La Mancha).

- D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Aranzazu Heredero Herrera (Confederación regional de Empresarios de Castilla La Mancha).

- D<sup>a</sup>. Manuela Lominchar Lominchar (Diputación Provincial Toledo).

Se incorpora a la Comisión en el punto 3 del orden del día.

- D. Jesús Nuño Díaz (Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad en Toledo).

- D. Félix Ruíz Rabadán (Colégio de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos).

- D<sup>a</sup>. Francisca Molina Moreno. (Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes-Area Educación)

**PONENTE:** D<sup>a</sup>. Carolina Álvarez Hermoso, punto 2 (Jefa de Servicio de Planeamiento y D. Gustavo Martín García-Ochoa, puntos 3 a 10 (Jefe de Servicio de Ejecución y Apoyo Urbanístico).

## ACTA Nº 4

### COMISIÓN DE 8 DE MAYO DE 2025

En Toledo, siendo las 9:32 horas del día señalado, se reunieron en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo, en segunda convocatoria, las señoras y los señores al margen señalados, miembros de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, constituida de conformidad con lo establecido en el artículo 13 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, (modificado por Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios), bajo la Presidencia de su titular, asistida por la Secretaria, quien suscribe, al objeto de celebrar la sesión para el día de la fecha y tratar los asuntos comprendidos en el Orden del Día.





## 1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la Sesión Anterior

El acta de la sesión anterior, celebrada el día 3 de abril de 2025, era conocida por los asistentes previamente, a quienes se les remitió con la citación, por lo que la Presidenta de la Comisión propone que se evite su lectura y, con la unanimidad de todos los asistentes, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo ACUERDA:

Aprobar el acta de la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 3 de abril de 2025.

## EXPEDIENTES A LOS QUE LES ES DE APLICACIÓN EL PROCEDIMIENTO Y CONTENIDOS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1/2010

### PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

*Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 38.3 del TRLOTAU:*

## 2. **GUADAMUR. EXPTE 037/22 PL, MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA. 09 DEL P.O.M. DE GUADAMUR, PROMOVIDO POR EL PROPIO AYUNTAMIENTO.**

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por la ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros asistentes, **ACUERDA** emitir

**INFORME VINCULANTE** al amparo del artículo 38.3 del TRLOTAU con el objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas, debiéndose completar y/o subsanar las siguientes CONSIDERACIONES:

1. La Memoria debe indicar e identificar los documentos de texto, fichas y planos, que se modifican del PERI vigente, aportando los documento a refundir en el mismo.
2. Se recuerda que las modificaciones que opera el presente PERI se deberán trasladar tanto al Proyecto de Urbanización como al Proyecto de Reparcelación ya aprobados.
3. Respecto a la modificación de superficie de Zonas Verdes que incrementa en 19,50 m<sup>2</sup> la superficie de la parcela dotacional de ZV de la manzana 1, según establece el art. 39.3 del TRLOTAU requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, junto al dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha. Debiendo ser recabados, ambos informes, por el órgano responsable de la aprobación definitiva del Plan, esto es, el Ayuntamiento de Guadamur.

Una vez aprobado el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR objeto del presente informe, se deberá remitir el instrumento debidamente diligenciado con la aprobación definitiva realizada por el Ayuntamiento a esta Delegación Provincial para su depósito. Se acompañará de un documento en el que se manifieste las correcciones que se han efectuado en atención a las consideraciones indicadas en este informe, así como los documentos necesarios para efectuar el refundido del planeamiento municipal vigente.





## SUELO RÚSTICO

### Expedientes para calificación urbanística a los efectos del artículo 54 del TRLOTAU:

#### 03. **LAGARTERA. EXPTE. 088/23 SNU. PROYECTO INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA DE 3,53 MWp, EN POLÍGONO 7, PARCELAS 28 Y 36, PROMOVIDO POR SERENDIPITY ENERGÍAS RENOVABLES, S.L.**

Visto el expediente **088/23 SNU** por el que **SERENDIPITY ENERGÍAS RENOVABLES, S.L.** solicita calificación urbanística para **PROYECTO INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA DE 3,53 MWp**, en el municipio de LAGARTERA, en Polígono 7, parcelas 28 y 36, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9; 42.1.a) RSR y 10.1.g) del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre de 2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, modificado por Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios, por unanimidad de sus miembros asistentes,  
**ACUERDA**

**OTORGAR** la calificación urbanística, quedando condicionada la eficacia de la calificación, conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR, al cumplimiento de las determinaciones indicadas en los informes sectoriales de aplicación, y en particular:

- 04-01-2022: Informe favorable de la Delegación de Educación, Cultura y Deportes de Toledo (Expediente **212710**).
- 09-05-2022: Informe de Red Eléctrica de España en el que se indica que se deberá obtener resolución de autorización para el acceso y conexión a la red.
- 11-01-2023 (DOCM): Resolución por la que se formula informe de impacto ambiental (**PRO-TO-22-3019**).
- 28-08-2024: Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo por el que se autorizan obras en dominio público hidráulico de ejecución de badem y cruce subterráneo de línea de evacuación de 20 kV. (**Ref. O-0627/2023**).
- 04-10-2024: Resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo por la cual se autorizan las obras de construcción de las instalaciones que integran la planta solar fotovoltaica de 3MW, en zona de policía y se autorizan provisionalmente obras de instalación de cerramiento (Ref. **ZP-0298/2023**).
- 19-01-2024: Informe favorable de la Dirección General de Carreteras de al Consejería de Fomento (Referencia: **TO-10187-22-SC**).
- 18-03-2024: Resolución de Autorización Administrativa de Construcción de planta fotovoltaica de 3537 kWp y 3000 kW de potencia instalada (Ref: **PE-598-C1**)

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 29 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

De conformidad con lo establecido en el artículo 64.2.del TRLOTAU, el contenido de la calificación urbanística tendrá el siguiente contenido:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en la documentación técnica apotada:
    - Proyecto de planta solar fotovoltaica de 3,53 MWp, redactado por D. José Manuel Muñoz Muñoz, Ingeniero Técnico Industrial, el 25-10-2024. Presupuesto de ejecución material: 2.481.191,25 €. Pdf. 382 pág.
    - Anexo XI a Proyecto PSFV Lagartera 3,53 MWp firmado por D. José Manuel Muñoz Muñoz el 05-03-2025.
  - De conformidad con lo previsto en el art. 64.2. 2º y 3º, se fija la superficie de terrenos objeto de replantación y el plan de restauración, según los siguientes documentos:
    - Plantaciones, Manejo y Gestión de la vegetación de ribera, de marzo 2023, redactado por D. Gonzalo Carpintero Laguna, en marzo 2023. Presupuesto: 233.072,09 €. Pdf 20 pág.
    - Plan de restauración y desmantelamiento, redactado por D. Óscar Rufaú García, Ingeniero Técnico Industrial, en enero 2024. Presupuesto: 184.010,74 €. Pdf 10 pág
- En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, el Ayuntamiento de Lagartera deberá:





- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR). Como recoge el informe de impacto ambiental: *“en caso de que la actividad sea traspasada, también se deberá poner en conocimiento de esta Delegación Provincial. Los compromisos adquiridos por el titular de la instalación serán traspasados con la instalación y, por lo tanto, deberán ser asumidos por el nuevo titular. Con el fin de evitar problemas por las circunstancias que puede acarrear el transcurso de los 30 años de vida útil del proyecto que se presuponen aproximadamente, deberán inscribirse en el registro de la propiedad los compromisos adquiridos con el titular de los terrenos con el fin de no incurrir en ilegalidades por parte de nuevos propietarios si fuera el caso”*.
- El interesado deberá, una vez otorgada la licencia municipal, prestar la garantía por importe del 3% del coste de las obras a la administración local (Ar. 17.d) RSR)
- Comprobar que la instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR). Conforme al Anexo VI: Estudio viabilidad del Proyecto, y en aplicación de lo dispuesto en el art. 66.2.c) TRLOTAU, con la calificación urbanística se fija un **plazo de la vigencia de la licencia de 30 años**, advirtiendo expresamente al solicitante en virtud de dicho artículo de la posibilidad de petición de prórroga, siempre antes del vencimiento del plazo de vigencia, y de que el transcurso del mismo sin concesión de la prórroga supondrá la caducidad de la licencia sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna.
- Tal como establece el Informe de impacto ambiental, *“se recomienda al órgano sustantivo antes de autorizar la actividad, constituir una fianza que permita realizar, en caso de incumplimiento, el desmantelamiento de la instalación de manera subsidiaria a la Administración con el fin de no gravar al medio con infraestructuras abandonadas. Del mismo modo se establecerá otra fianza para el cumplimiento de las medidas compensatorias que se estimen adecuadas con el fin de ser ejecutadas de manera subsidiaria si el promotor no las lleva a término”*.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 64.3 del TRLOTAU (modificado por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativa), se fija la cuantía del canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, conforme a lo previsto en la letra b), y de acuerdo con el **coste de ejecución material** de la construcción, instalación u obra será:

- Para la JCCM: 1%
- Para el municipio: 2%
- **PORCENTAJE TOTAL DEL CANON: 3%**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 29 RSR y 11.1. de la Instrucción Técnica de Planeamiento, la superficie de las parcelas que queda vinculada legalmente a las instalaciones y su correspondiente uso, **será la superficie vallada** de ambas parcelas, que según consta en el plano FV-LAG-DRW-000.12 (marzo 2025), será de **83.953,03 m<sup>2</sup>**.

Conforme al Art. 43.11 del RSR la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

Conforme al Art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29.6, 2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar, además:



A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 del TRLOTAU y 17 Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.

C) Justificación de la obtención de los informes y resoluciones favorables necesarios que no constan en el momento del otorgamiento de la calificación urbanística.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTU.

#### 4. **RECAS. EXPTE.027/24 SNU. INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 46 MWp DE POTENCIA, DENOMINADA “COLUMBA III”, Y SU LÍNEA DE EVACUACIÓN QUE ACOMETE EN SET “COLUMBA 220/30”, PROMOVIDO POR COLUMBA RENOVABLES, S.L.**

Visto el expediente **027/24 SNU** por el que **COLUMBA RENOVABLES, S.L.**, solicita calificación urbanística para la instalación de **PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 46 MWp DE POTENCIA, DENOMINADA “COLUMBA III”**, en el municipio de RECAS, en parcelas situadas, según proyecto en los Polígonos 20 y 26, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9; 42.1.b) RSR y 10.1.g) del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre de 2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, modificado por Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios, por unanimidad de sus miembros asistentes, **ACUERDA**

**OTORGAR** la calificación urbanística, quedando condicionada la eficacia de la calificación, conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR, al cumplimiento de las determinaciones indicadas en los informes sectoriales de aplicación, y en particular:

- La resolución de 25-05-2022, del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, y su corrección de errores de 25-05-2022.
- La autorización administrativa previa y de construcción de 20-04-2023 emitida por la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, y la Resolución de fecha 02-04-2025, en respuesta a la solicitud de ampliación de plazo, al haber expirado el plazo de la anterior.
- El informe de 13-08-2020 del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 29 del RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del RSR la calificación urbanística tendrá el siguiente contenido:

- Según su punto 1, apartado 1º, las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en la documentación aportada, proyectos, planos, anexos, u otros, cuyos contenidos no vayan en contradicción, prevaleciendo la documentación más actualizada, y con las indicaciones y limitaciones debidas a los informes emitidos por los órganos sectoriales, ya enumerados.
- Según su punto 1, apartado 2º, la superficie de terrenos que debe ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno se ajustará, en lo indicado en el proyecto y su documentación anexa, siendo dicha superficie de **49.170 m<sup>2</sup>**, que de no poder ser materializada, se podrá monetizar al ayuntamiento, en referencia a la relación valorada de los trabajos a realizar aportada, todo ello sin perjuicio de lo establecido en la Resolución de Impacto Ambiental emitida.



- Según su punto 1, apartado 3º, visto el plan de restauración presentado y vistos los informes recibidos, el Ayuntamiento deberá comprobar que se llevan a cabo el plan de restauración o las obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a un determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.
- En cumplimiento del art. 38.2, y dado que no existe afección a SNUEP, no será preciso mencionar expresamente ninguna legislación sectorial que posibilitaría la realización de los actos de uso y aprovechamiento del suelo

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, el Ayuntamiento deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).
- Afianzar el cumplimiento de la prestación de garantía por el 3% del coste total de las obras sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución, Ar. 17.d) RSR).
- Indicar el plazo de vigencia de la licencia según determinaciones del artículo 66 del TRLOTAU, advirtiendo expresamente al solicitante en virtud de dicho artículo de la posibilidad de petición de prórroga siempre antes del vencimiento del plazo de vigencia, y de que el transcurso del mismo sin concesión de la prórroga supondrá la caducidad de la licencia sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna. A este respecto, y en aplicación de lo dispuesto en el art. 66.2.c) TRLOTAU, según se indica en documentación de proyecto, se fija un **plazo de vigencia de la licencia de 40 años**.

Conforme al Art. 64.3 del TRLOTAU (en la versión anterior a la modificación que hace la Ley 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha, entonces vigente de aplicación a este expediente), la Resolución autonómica o Municipal que autorice los actos deberá fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación *o, cuando así lo haya aceptado la administración actuante, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, a materializar en cualquier clase de suelo. Dado que la actuación afecta un único municipio, cuyo presupuesto de ejecución material es superior a los 500.000 euros, se estará a lo indicado en su apartado b), resultando el canon devengado del 3% del coste real y efectivo de la construcción, instalación y obras, correspondiendo:*

- El 2% para el municipio de RECAS.
- El 1% para la JCCM.

Y se recuerda que respecto a las obras que se desarrollen en dominio público, en su caso, se estará a lo previsto en el artículo 33.3 RSR del TRLOTAU.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 29.6 RSR la superficie indispensable para el desarrollo de la actividad queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo esta superficie de **690.500 m<sup>2</sup>**. Asimismo, será de aplicación los efectos que se establecen en los siguientes párrafos del mencionado artículo.

Conforme al Art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.





Conforme al Art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la Calificación Urbanística en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificación acordada y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

Se advierte que el presente acuerdo **no implica la viabilidad de las infraestructuras comunes de evacuación** que afectan a éstas y a otras plantas con las que pudieran compartirse. Dichas infraestructuras se resolverán en los oportunos expedientes en que sean incluidos para su tramitación.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29.6, 2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar, además:

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 del TRLOTAU y 17 Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.

C) Justificación de la obtención de los informes y resoluciones favorables necesarios que no constan en el momento del otorgamiento de la calificación urbanística.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTU.

## **5. MEJORADA EXPTE. 078/24 SNU. EJECUCIÓN DE VIVIENDA, PROMOVIDO POR JAIME ARMADA SANTOS-SUÁREZ.**

Visto el expediente **078/24 SNU** por el que **JAIME ARMADA SANTOS-SUÁREZ** solicita calificación urbanística de **vivienda unifamiliar**, en el municipio de MEJORADA, en el Polígono 9, Parcela 149, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9; 42.1.a) RSR y 10.1.g) del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre de 2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, modificado por Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios, por unanimidad de sus miembros asistentes, **ACUERDA**

**OTORGAR** la calificación urbanística, quedando condicionada la eficacia de la calificación, conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR, al cumplimiento de las determinaciones indicadas en los informes sectoriales de aplicación, y en particular:

- En el INFORME de 18-12-2024 de la Cª. de Desarrollo Sostenible, emitido por el Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial. Con condicionantes
- En el INFORME de 10-12-2024 emitido por el servicio de Cultura de la D.P. de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, desde su Delegación Provincial.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 20 del RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del RSR la calificación urbanística tendrá el siguiente contenido:

- Según su punto 38.1, apartado 1º, que las características del aprovechamiento que se otorga y legítima son las contenidas en la documentación aportada, proyectos, planos, anexos, u otros, cuyos contenidos no vayan en contradicción, prevaleciendo la documentación más actualizada, y con las indicaciones y limitaciones debidas a los informes emitidos por los órganos sectoriales:





Anteproyecto de vivienda familiar aislada en la parcela 149, polígono 9, en el T.M. de Mejorada (Toledo), redactado por Juan Riveiro Martín, Arquitecto colegiado con el nº 9.134 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha, además de las aclaraciones presentadas, tanto en texto como en plano.

- Según su punto 38.1, apartado 2º, no se precisa fijar la superficie que deba ser objeto de replantación o medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, dado que el uso residencial no es uno de los casos contemplados en el mismo.
- Según su punto 38.2, dado que el proyecto afecta a una edificación catalogada y la parcela está en suelo protegido, SNUEP con protección Natural, resulta obligado indicar expresamente la aplicación de la legislación sectorial que habilita la realización de los actos objeto de la Calificación Urbanística, que a tal efecto sería el:
  - Informe técnico del Sº Medio Natural de la D.P. de la Cª de Desarrollo Sostenible, de 18/12/2024.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, el Ayuntamiento deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que las fincas registrales afectada se corresponden con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Afianzar el cumplimiento de la prestación de garantía por el 3% del coste total de las obras sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución, Ar. 17.d) RSR).
- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor (Art. 17 c) RSR), advirtiendo en la propia licencia que la caducidad de ésta implicará también la caducidad de la calificación (Art. 40 RSR). El plazo de vigencia de la licencia se indicará según determinaciones del artículo 66 del TRLOTAU, advirtiendo expresamente al solicitante en virtud de dicho artículo, de la posibilidad de petición de prórroga, siempre antes del vencimiento del plazo de vigencia, y de que el transcurso del mismo sin concesión de la prórroga supondrá la caducidad de la licencia sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna. Y puesto que para usos destinados a vivienda unifamiliar no se precisa indicar plazo de la licencia, este será INDEFINIDO.

En aplicación de lo dispuesto en el art. 64.3 TRLOTAU, la resolución autonómica o municipal deberá fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación. Para usos residenciales está EXENTO de este canon.

De conformidad con lo dispuesto en los art. 20.5 RSR y 5.2 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, la parcela que quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones, e instalaciones, será al menos de 30.000 m<sup>2</sup>, de la parcela 149 del polígono 9, en la que se deberá incluir las construcciones e infraestructuras de servicio que den servicio a la finca.

Conforme al Art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

Conforme al Art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la Calificación Urbanística en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificación acordada y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29.6, 2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística del





TRLOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar, además:

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 del TRLOTAU y 17 Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.

C) Justificación de la obtención de los informes y resoluciones favorables necesarios que no constan en el momento del otorgamiento de la calificación urbanística.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTU.

## 6. PEPINO. EXPTE 004/25 SNU. NAVE DE APEROS, EN EL MUNICIPIO DE PEPINO, PROMOVIDO POR D. INOCENCIO GIL RESINO.

Visto el expediente **004/25 SNU** por el que **D. INOCENCIO GIL RESINO** solicita calificación urbanística para la instalación de **caseta de aperos**, en el municipio de PEPINO, en el Polígono 22, Parcela 64, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9; 42.1.a) RSR y 10.1.g) del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre de 2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, modificado por Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios, por unanimidad de sus miembros asistentes, **ACUERDA**

**OTORGAR** la calificación urbanística, quedando condicionada la eficacia de la calificación, conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR, al cumplimiento de las determinaciones indicadas en los informes sectoriales de aplicación, y en particular:

- El informe de 09/08/2024 emitido por la D.P. Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural.
- El informe de 12/08/2024 emitido por el Servicio de Cultura de la D.P. de Educación Cultura y Deporte.
- El informe de 26/02/2025 de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 19 del RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del RSR la calificación urbanística tendrá el siguiente contenido:

- Según su punto 38.1, apartado 1º, las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en la documentación aportada, proyectos, planos, anexos, u otros, cuyos contenidos no vayan en contradicción, prevaleciendo la documentación más actualizada, y con las indicaciones y limitaciones debidas a los informes emitidos por los órganos sectoriales, ya enumerados.
- Según su punto 38.1, apartado 2º, no se precisa fijar la superficie que deba ser objeto de replantación o medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, dado que el uso residencial no es uno de los casos contemplados en el mismo.
- Según su punto 38.2, dado que el proyecto afecta a una edificación catalogada y la parcela está en suelo protegido, SNUPE con protección Natural, resulta obligado indicar expresamente la aplicación de la legislación sectorial que habilita la realización de los actos objeto de la Calificación Urbanística, que a tal efecto sería el:
  - Informe del Técnico Municipal de fecha 01/04/2025
  - Informe del Sº de Calidad Ambiental de la Cª de Desarrollo Sostenible, de 26/02/2025.





En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, el Ayuntamiento deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- El interesado deberá una vez otorgada la licencia municipal, prestar la garantía por importe del 3% del coste de las obras a la administración local. (Ar. 17.d) RSR).
- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).
- Respecto al **plazo de vigencia de la licencia, es indefinido**, en virtud del artículo 66.2 a) del TRLOTAU.

Conforme al Art. 64.3 del TRLOTAU, dado que el uso que se pretende está relacionado con la actividad primaria, no precisará fijarse ningún importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 19.5 RSR la superficie indispensable para el desarrollo de la actividad quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo esta **superficie mínima a vincular de 15.000 m<sup>2</sup>**, sin perjuicio de vinculación superior por deseo del promotor, o la que haya quedado inscrita en el Registro de la Propiedad. Asimismo, será de aplicación los efectos que se establecen en los siguientes párrafos del mencionado artículo.

Conforme al Art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

Conforme al Art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la Calificación Urbanística en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificación acordada y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29.6, 2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar, además:

- A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.
- B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 del TRLOTAU y 17 Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.
- C) Justificación de la obtención de los informes y resoluciones favorables necesarios que no constan en el momento del otorgamiento de la calificación urbanística.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTU.



Expedientes de actividades para autorización provisional para adopción de acuerdo según el artículo 172 del TRLOTAU:

**7. CORRAL DE ALMAGUER. EXPTE. 083/24 SNU. LICENCIA PROVISIONAL PARA PORCHE DE RESGUARDO DE APEROS AGRÍCOLAS, PROMOVIDO POR VICENTE GAROZ DURO.**

D<sup>a</sup> Manuela Lominchar Lominchar, en representación de la Diputación Provincial de Toledo y como Alcaldesa de Corral de Almaguer, se abstiene de votar en el presente punto del orden del día.

Visto el expediente **083/24 SNU** por el que el **AYUNTAMIENTO DE CORRAL DE ALMAGUER** solicita informe por el Artículo 67 y 172 del TRLOTAU y 10.1 h) del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para **PORCHE DE RESGUARDO DE APEROS AGRÍCOLAS**, ubicado en suelo urbanizable dentro del Sector S-04, según las Normas Urbanísticas del POM del municipio de **CORRAL DE ALMAGUER**, promovido por **VICENTE GAROZ DURO**, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

**INFORMAR FAVORABLEMENTE** la **AUTORIZACIÓN PROVISIONAL** solicitada relativa a **PORCHE DE RESGUARDO DE APEROS AGRÍCOLAS, EXPTE 083/24 SNU**, promovido por **VICENTE GAROZ DURO**, haciendo constar que el plazo de vigencia de la autorización será de **5 años**.

Así mismo, conforme a lo previsto en el art. 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística, se tendrá en cuenta:

- Las licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde ese Ayuntamiento de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.
- La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad, de conformidad con su normativa propia.
- En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales, indicar el importe de la demolición/desmontaje/retirada de los nuevos elementos que haya sido necesario implantar, instalar o construir, encaminados al desempeño de la actividad, y tras audiencia al interesado, exigir al mismo la presentación de garantía por dicho importe.

El presente informe se realiza sobre la base de ser ciertos y exactos cuantos datos suministra el peticionario, quien toma a su cargo los daños y perjuicios que puedan derivarse de su inexactitud.

**8. VILLANUEVA DE ALCARDETE. EXPTE. 019/25 SNU. ESPACIO DE OCIO TEMPORAL (SOLCITUD DE AMPLIACIÓN DE LICENCIA) EN POLÍGONO 62, PARCELAS 164 Y 165, PROMOVIDO POR CI-CD SYSTEM, S.L.**

Se les comunica a los miembros de la Comisión que existe un error en el número de expediente, no es el EXPTE 029/25 SNU, como aparece en el orden del día, sino el EXPTE 019/25 SNU.

Visto el expediente **019/25 SNU** por el que el **AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE ALCARDETE** solicita informe por el Artículo 67 y 172 del TRLOTAU y 10.1 h) del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para **AMPLIACIÓN DE LICENCIA DE LA ACTIVIDAD TEMPORAL DESTINADA A ESPACIO DE OCIO TEMPORAL**, ubicada en suelo rústico de reserva, del municipio de **VILLANUEVA DE ALCARDETE**, promovido por **CI-CD SYSTEM, S.L.**, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**





**INFORMAR FAVORABLEMENTE** la **AUTORIZACIÓN PROVISIONAL** solicitada relativa a **AMPLIACIÓN DE LICENCIA DE LA ACTIVIDAD TEMPORAL DESTINADA A ESPACIO DE OCIO TEMPORAL, EXPTE 019/25 SNU**, promovido por **CI-CD SYSTEM, S.L.**, haciendo constar que **se condiciona la vigencia de la licencia provisional por el plazo indicado en la documentación aportada al expediente (durante un máximo de 4 años, descontando los 2 años transcurridos), debiendo quedar así reflejado en la solicitud de licencia.**

Así mismo, conforme a lo previsto en el art. 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística, se tendrá en cuenta:

- Las licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde el Ayuntamiento de Cedillo del Condado de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.
- La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.
- En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe.

Se hace constar que **el presente informe, motivado por la necesidad de ampliar el periodo de funcionamiento temporal**, se basa en la documentación aportada en el Exp. 053/23 SNU al que se le concedió autorización provisional en la CPOTU celebrada con fecha 03 de agosto de 2023.

El presente informe se realiza sobre la base de ser ciertos y exactos cuantos datos suministra el peticionario, quien toma a su cargo los daños y perjuicios que puedan derivarse de su inexactitud.

#### **9. TORRICO, EXPTE. 002/25 SNU. AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA IMPLANTACIÓN DE SODAR Y TORRE DE MEDICIÓN DE VIENTO, PROMOVIDO POR STATKRAFT DEVELOPMENT SPAIN, S.L.U.**

Visto el expediente **002/25 SNU** por el que el **AYUNTAMIENTO DE TORRICO** solicita informe por el Artículo 67 y 172 del TRLOTAU y 10.1 h) del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para **IMPLANTACIÓN DE SODAR Y TORRE DE MEDICIÓN DE VIENTO**, que afecta a la parcela 504 del polígono 4 del municipio de **TORRICO**, promovido por **STATKRAFT DEVELOPMENT SPAIN, S.L.U.**, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

**INFORMAR FAVORABLEMENTE** la **AUTORIZACIÓN PROVISIONAL** solicitada relativa a **IMPLANTACIÓN DE SODAR Y TORRE DE MEDICIÓN DE VIENTO, EXPTE 002/25 SNU**, promovido por **STATKRAFT DEVELOPMENT SPAIN, S.L.U.**, haciendo constar que **el plazo de vigencia de la autorización será de 2 años, según solicita el promotor.**

Así mismo, conforme a lo previsto en el art. 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística, se tendrá en cuenta:

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





- La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.
- En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe.

El presente informe se realiza sobre la base de ser ciertos y exactos cuantos datos suministra el peticionario, quien toma a su cargo los daños y perjuicios que puedan derivarse de su inexactitud.

Otros:

**10. TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA FIRMEZA JURÍDICA DE LA SENTENCIA Nº 00295/2024, DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2024, DICTADA POR EL TSJ DE CASTILLA LA MANCHA, REFERENTE A CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EXPEDIENTE 54/16 SNU PARA EXPLOTACIÓN MINERA EN CABAÑAS DE LA SAGRA, MEDIANTE LA QUE SE ANULA PARCIALMENTE UN ACUERDO DE LA CPOTU EN CUANTO A LO ESTABLECIDO SOBRE CONDICIÓN MEDIOAMBIENTAL**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo toma conocimiento de la sentencia citada en el título, y no resultando actividad alguna que deba realizar derivada de la ejecución de dicha sentencia, procede a su archivo.

**10. RUEGOS Y PREGUNTAS.**

– Ninguna.

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las 10:25 horas del día de la fecha, de la que yo como Secretaria doy fe.

Vº Bº  
LA PRESIDENTA DE LA CPOTU

LA SECRETARIA DE LA CPOTU