



ASISTENTES

PRESIDENTA:

- D^a. 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^a. Teresa Esteban Perona (Secretaria Provincial, Delegación Provincial de la Consejería de Fomento).

VOCALES:

- D. Ángel Quereda Tapia (Vicepresidencia. Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha).

- D. Ramón David González Hernández (Delegación Provincial de Agricultura, Agua y D. Rural-Agencia del Agua de CLM).

- D. José M^a Sepulveda Rodríguez (Delegación Provincial de Agricultura, Agua y D. Rural-Area Agricultura).

- D. Isaac Rubio Batres (Colégio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Toledo).

- D^a. 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^a. M^a Aranzazu Heredero Herrera (Confederación regional de Empresarios de Castilla La Mancha).

- D. David Majada González (Confederación Hidrográfica del Tajo).

- D. Antonio Condés Morales (Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad en Toledo).

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

- D^a. Francisca Molina Moreno. (Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes-Area Educación).

PONENTE: D. Gustavo Martín García-Ochoa, puntos 2 a 10 (Jefe de Servicio de Ejecución y Apoyo Urbanístico).

ACTA Nº 5

COMISIÓN DE 13 DE JUNIO DE 2025

En Toledo, siendo las 9:35 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 8 de mayo 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 8 de mayo de 2025.

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

SUELO RÚSTICO

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

2. PANTOJA. EXPTE. 059/21 SNU. PROYECTO APERTURA PARA FABRICACIÓN DE PALETS DE MADERA EN EDIFICACIONES EXISTENTES CON RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN, POLÍGONO 11, PARCELAS 41 Y 90, PROMOVIDO POR MUNDOPALET, SL.

Visto el expediente **059/21 SNU** por el que **MUNDOPALET, SL.** solicita calificación urbanística para **PROYECTO APERTURA PARA FABRICACIÓN DE PALETS DE MADERA EN EDIFICACIONES EXISTENTES CON RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN**, en el municipio de PANTOJA en Polígono 11, parcelas 41 y 90, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros asistentes, **ACUERDA**

- a) En relación con la **excepción del cumplimiento de la ocupación máxima de las edificaciones e instalaciones**, prevista en el artículo 3.3 c) de Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, emitir **informe favorable a la ocupación del 35,11 % sobre ambas parcelas** según Proyecto presentado y con el informe favorable del Servicio de Industria y Energía de la Delegación de Desarrollo Sostenible de Toledo firmado el 17-10-2024.
- b) Una vez informado favorablemente el punto anterior por la Comisión, **OTORGAR** la calificación urbanística, para el uso industrial en edificaciones existentes fuera de ordenación, de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 42.1.a) y b) y 10.1.g del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística en Castilla La Mancha, quedando condicionada la eficacia de la calificación, conforme a los art. 63.1.2º.a) TRLOTAU y 43.9 RSR, al cumplimiento de las determinaciones indicadas en los informes sectoriales de aplicación y en particular:
 - **informe favorablemente el otorgamiento de la calificación urbanística**, 15-02-2016: Informe favorable de la Delegación de Educación, Cultura y Deportes de Toledo (EXP/CULT.: **160076**)
 - 21-12-2015: Informe del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, R/salida 1123978 (Ref.: **CON-SC-15-0872**)
 - 06-06-2016: Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo (Ref.: **IPL-0024/2016**)
 - 31-03-2016: Informe del Área de Cooperación e Infraestructuras de la Diputación de Toledo (R/salida: 201600001877)





- 17-10-2024: Informe del Servicio de Industria y Energía Delegación de Desarrollo Sostenible de Toledo relativo a la ocupación.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 23 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 será el siguiente:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el Proyecto de apertura de nave destinada a fabricación de palets de madera, firmado por D. Rafael Uceda Martín, Ingeniero Técnico Industrial, en marzo de 2016.
- De conformidad con lo previsto en el art. 64.2. el plan de reforestación a llevar a cabo se hará según el plan aportado, Plan de reforestación de octubre 2023 con un presupuesto de 52.541,40 €, por el que se propone su monetización por su imposible materialización. Pdf 11 pág.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, el Ayuntamiento de Pantoja 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 (art. 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). Conforme a lo previsto en el art. 66.2.c) TRLOTAU, antes de la concesión de la licencia, el promotor deberá proponer y justificar el plazo de amortización inicial de la inversión, al efecto de que dicho plazo de vigencia se se fije en la licencia, 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. En defecto de dicha justificación se fijará un plazo de 10 años.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 64.3. del TRLOTAU, 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 a) de dicho artículo, y de acuerdo con el **coste de ejecución material** de Proyecto será del 2% (para el municipio).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 23.3 del RSR, y por remisión de éste, el artículo 7.5. de la Orden 4/2020, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante ITP), la superficie de la finca que queda vinculada legalmente a las instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, será la suma de la superficie de las dos parcelas afectadas (**96.544 m²**, según datos de Catastro).

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 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.

3. MESEGAR DE TAJO. EXPTE. 017/25 SNU. PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA “SANTA MARÍA SOLAR” DE 1 MW (PARQUE FOTOVOLTAICO, CENTRO DE TRANSFORMACIÓN, LÍNEA DE EVACUACIÓN Y CENTRO DE SECCIONAMIENTO). PROMOVIDO POR NEXO FV, SL.

Visto el expediente **017/25 SNU** por el que **NEXO FV.S.L.** solicita calificación urbanística para **“PROYECTO DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA “SANTA MARÍA SOLAR”**, en el municipio de MESEGAR DE TAJO, en Polígono 6, parcelas 71 y 9004 y polígono 4, parcelas 4, 7 y 11, 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:

- Obtención y cumplimiento de las resoluciones o informes en tramitación:

- Informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Delegación Provincial (EXP/CULT.: 241794) con condiciones, con el fin de no afectar al Yacimiento Arqueológico Vega de Santa María VII.
- Informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la viabilidad técnica de la instalación fotovoltaica “Santa María solar” [PE-722]
- Informe de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U indicando que Las instalaciones quedarán en propiedad de I-DE REDES ELECTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. Una vez





finalizadas las obras y comprobado que los trabajos se han realizado conforme a normas particulares.

- Obtención de Autorización administrativa previa por la Consejería de Desarrollo Sostenible

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, la calificación urbanística tendrá el siguiente contenido:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en la documentación técnica aportada:
 - **Proyecto Planta** solar fotovoltaica “SANTA MARÍA SOLAR” firmado por Ander Aranburu Retegui., Ingeniero Industrial, en diciembre 2024.
- 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:
 - **Proyecto de Restauración** planta fotovoltaica “SANTA MARÍA SOLAR” firmado por Pablo Alejandro Cuela Murguía, Ingeniería Eléctrica.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, el Ayuntamiento de Mesegar de Tajo 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 (art. 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 ésta implicará la de la calificación (art. 40 RSR).
- Conforme al documento de estudio económico financiero firmado por D. Rubén Rodríguez Ramos el 19-03-2024 (pdf 5 páginas), 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 40 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.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 64.3 del TRLOTAU (en la versión dada por la modificación de 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), 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 a), y de acuerdo con el **coste de ejecución material** de la construcción, instalación u obra será:

- Para el municipio: 2%
- **PORCENTAJE TOTAL DEL CANON: 2%**

Se tendrá en cuenta lo previsto en el art.33.3 del RSR “*Quedan exceptuados del pago de este canon las actividades extractivas y mineras y las que se vayan a realizar en bienes de dominio público*”

De conformidad con lo dispuesto en el art. 29 RSR y 11.1. de la Instrucción Técnica de Planeamiento la superficie de la parcela que queda vinculada legalmente a la planta, será la **superficie**



vallada para las instalaciones, que según el Proyecto de la Planta fotovoltaica “SANTA MARÍA SOLAR” firmado en diciembre de 2024 y su plano 6.1 IMPLANTACIÓN es de **17.734 m²**.

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. POLÁN. EXPTE. 099/24 SNU. CONSTRUCCIÓN DE CASA RURAL, PROMOVIDO POR TOMAS LEÑADOR JIMENEZ.

Visto el expediente **099/24 SNU** por el que **TOMÁS LEÑADOR JIMÉNEZ** solicita calificación urbanística para **CASA TURISMO RURAL**, en el municipio de POLAN, en Polígono 12, parcela 109, 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.b) TRLOTAU y 43.9 RSR, al cumplimiento de las determinaciones indicadas en los informes sectoriales de aplicación, y en particular:

- Sometimiento al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental simplificada, de acuerdo con el informe de 31/03/2015 del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible.



- La contestación de la solicitud de 06/11/2024 de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- La contestación de la solicitud de 19/05/2025 Dirección General de Carreteras
- Respecto del pozo, cumplimiento de los requisitos del art 87 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Lo indicado en le informe de 08/01/2025 de la Delegación Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 27 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:
 - “Proyecto básico de casa rural (Polígono 12 Parcela 109) Polán (Toledo)”, redactado en agosto de 2024 por Jose Pérez de Agreda Garcia Aranda, Arquitecto colegiado con el nº 11.871 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha.
 - “Documentación técnica para la solicitud de calificación urbanística del Polígono 12 Parcela 109 y proyecto básico de casa rural”, de marzo de 2025, que amplía y modifica el anterior. Redactado por el mismo técnico.
 - “Documentación técnica para la solicitud de calificación urbanística del Polígono 12 Parcela 109 y proyecto básico de casa rural”, firmado el 15/05/2025, que amplía y modifica el anterior. Redactado por el mismo técnico.
 - “Proyecto de legalización de pozo para captación de aguas subterráneas en el polígono 12, parcela 109 de Polán, Toledo” redactado en octubre de 2023 por el ingeniero de minas Eduardo Rojo Villardón colegiado por Madrid 1667.
- Según su punto 38.1, apartado 2º, se fija la superficie que deba ser objeto de replantación o medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, en los 5.770 m² propuestos por el promotor.

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. El plazo a estipular por la licencia será de 50 años.

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. Dado que el presupuesto de ejecución material no supera





500.000 €, es aplicable el canon establecido en el apartado a), por el 2% del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, correspondiendo:

La totalidad del 2% al municipio en cuyo término municipal se desarrolla la actuación.

De conformidad con lo dispuesto en los art. 27.6 RSR y 9.3 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, la parcela que quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones, e instalaciones, será al menos de 10.000 m², de la parcela 109 del polígono 12, 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.

5. LA VILLA DE DON FADRIQUE. EXPTE. 071/24 SNU. CONSTRUCCIÓN DE TANATORIO-CREMATORIO, PROMOVIDO POR LAS FUNERARIAS EL CONSUELO, SL Y LA HUMILDAD, SL.

Visto el expediente **071/24 SNU** por el que **LAS FUNERARIAS EL CONSUELO, S.L. Y LA HUMILDAD, S.L.** solicita calificación urbanística para **CONSTRUCCIÓN DE TANATORIO-CREMATORIO**, en el municipio de LA VILLA DE DON FADRIQUE, en Polígono 15, parcela 458, 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:

- En el informe de 10-01-2025 del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de la C^a. de Desarrollo Sostenible, así como en la autorización administrativa de actividades potencialmente contaminadoras o notificación de actividades potencialmente contaminadoras, según proceda, en virtud de la solicitud efectuada de 30-05-2025.
- En el informe de fecha 25-11-2024 del Servicio Forestal de la DG de Medio Natural y Biodiversidad, respecto a la solicitud de inmatriculación de la vía pecuaria "Colada del Camino Provincial".
- En el informe de 03-10-2024 del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de la C^a de Educación, Cultura y Deportes.
- La Resolución de 27 de noviembre de 2024 de la Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad por la que se aprueba definitivamente el expediente y el Proyecto de construcción del tanatorio-crematorio de Villa de Don Fadrique.
- En el informe de 21-01-2025 de la DG de Carreteras de la Consejería de Fomento.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 32 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 1^o, las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en la documentación de inicio aportada:

Proyecto básico de ejecución de Actividad Tanatorio-Crematorio, por Isabel Santos Martínez, arquitecta, fechado el 14-05-24 y visado el 27-06-2024.

Además del resto de documentación contenida en los sucesivos 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 2^o, 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 **7.500 m²**, que de no poder ser materializada, se podrá monetizar al ayuntamiento, según relación valorada de los trabajos a realizar, todo ello sin perjuicio de lo establecido en el informe de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Según su punto 1, apartado 3^o, 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 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).
- Indicar el plazo de vigencia de la licencia determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR), conforme a lo señalado en el siguiente punto, y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR). Además, según determinaciones del artículo 66 del TRLOTAU, se advertirá expresamente al solicitante 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.
- Conforme a la documentación presentada por el promotor, y en aplicación de lo dispuesto en el art. 66.2.c) TRLOTAU, la actuación tendrá un **plazo de vigencia de 40 años**, al estar justificado por el promotor en función de la actividad prevista.

Conforme al Art. 64.3.d) del TRLOTAU vigente que incluye la modificación introducida por la Ley 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha, 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 a un único municipio, cuyo presupuesto no supera los 500.000 €, según el art. 64.3.a) del TRLOTAU, se devengará un 2% del importe declarado del PEM , y se desglosará en los siguientes términos:*

- Para el municipio: 2%
- PORCENTAJE TOTAL DEL CANON: 2%

En cuanto a lo dispuesto en el art. 32.6 RSR, la superficie indispensable para el desarrollo de la actividad que queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos será de al menos **15.000 m² vinculados**, relativos a una superficie ocupada de 1.449 m² según proyecto, que incluye edificaciones e instalaciones.

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. A tener en cuenta que en la inscripción se deberá indicar la situación de fuera de





ordenación de la nave y que las obras ejecutadas son conformes con el régimen establecido y ratificado por el promotor.

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. NUÑO GÓMEZ. EXPTE. 080/24 SNU. CONSTRUCCIÓN DE COMPLEJO DE TURISMO RURAL, HAMLETS FRIENDS, SL.

Visto el expediente **080/24 SNU** por el que **HAMLETS FRIENDS, S.L.** solicita calificación urbanística para la ejecución de complejo de **TURISMO RURAL**, en el municipio de NUÑO GÓMEZ, en Polígono 3, parcela 131, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros asistentes, **ACUERDA**

a) En relación con la excepción del cumplimiento de la parcela mínima, prevista en el artículo 3.3 c) de Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, emitir informe **favorable** sobre la viabilidad de la actividad en una parcela de 5.392 m², inferior a los 10.000m² mínimos para la actividad propuesta, según proyecto presentado y con el informe favorable de la DG de Turismo, Comercio y Artesanía, firmado el 10-10-2024.

b) Una vez informado favorablemente el punto anterior por la Comisión, **OTORGAR** la calificación urbanística, para el **uso turismo rural**, según el proyecto presentado, de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9; 42.1.a) y 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 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:

- Sometimiento al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental simplificada, de acuerdo con el informe de 26/03/205 del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible.
- La autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 05/05/2025.
- La autorización de la DG de Turismo, Comercio y Artesanía, de fecha 10/10/2024.





El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 27 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 Casa Rural, Polígono 3, Parcela 131.Nuño Gómez (Toledo)”, fecha 07/2024, redactado Julio Martín Barroso, Arquitecto colegiado nº 2659 del COACM, junto con la documentación aclaratoria al mismo, aportada durante la tramitación.
- Según su punto 38.1, apartado 2º, se precisa fijar la superficie que deba ser objeto de replantación o medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación.
Por falta de espacio en su parcela, el promotor y el ayuntamiento han acordado que se realizará en suelo municipal, una pantalla vegetal de árboles en las márgenes del Camino Enmedio entrada Polígono 6 Parcela 1000,1 y en la edificación existente (antigua casa club campo de golf)
- Según su punto 38.2, dado que el proyecto afecta a una edificación catalogada y la parcela está en suelo protegido, SNUEP con protección ambiental, 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:
 - La autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 05/05/2025.

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 las fincas vinculadas a las obras a las 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. El plazo a estipular por la licencia será de 20 años.

En aplicación de lo dispuesto en el art. 64.3 TRLOTAU, (según 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) 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. Dado que el presupuesto de ejecución material no supera 500.000 €, es aplicable el canon establecido en el apartado a), por el 2%* del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, correspondiendo:

La totalidad del 2% al municipio en cuyo término municipal se desarrolla la actuación.





*Si en el momento de concesión de la licencia, al presentar el proyecto de ejecución o en la liquidación de la obra el presupuesto igualara o superase los 500.000 euros de PEM, el canon aplicable sería el recogido en el apartado b) del artículo 64.3 del TRLOTAU, por lo que sería el 3% del coste real y efectivo, distribuyéndose el 2% para el Municipio y 1% para la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

De conformidad con lo dispuesto en los art. 27.6 RSR y 9.3 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, la parcela que quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones, e instalaciones, será la totalidad de la parcela 131 del polígono 3 de rustica de Nuño Gómez, con una superficie aproximada de 5.392 m².

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.

7. MENASALBAS. EXPTE. 098/24 SNU. NAVE PARA EXPLOTACIÓN DE GANADO BOVINO DE CEBO DE 590 PLAZAS, PROMOVIDO POR PEDRO ESTÉBAN MARTÍN GÓMEZ.

Visto el expediente **098/24 SNU** por el que **PEDRO ESTÉBAN MARTÍN GÓMEZ**, solicita calificación urbanística para **CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA EXPLOTACIÓN DE GANADO BOVINO DE CEBO DE 590 PLAZAS**, en el municipio de MENASALBAS, en Polígono 3, parcela 247, 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 27-03-2025 del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de la C^a. de DESARROLLO SOSTENIBLE.
- En el informe de 17-12-2024 del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de la C^a. de DESARROLLO SOSTENIBLE.
- En las características y condiciones previstas en los artículos 84 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, relacionados con la solicitud de inscripción de aprovechamiento de aguas en la sección B del Registro de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 13-08-2024 del aprovechamiento en la sección B del Registro de Aguas.
- En el informe de 03-10-2024 del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

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

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 el proyecto:

“EJECUCIÓN DE EXPLOTACIÓN GANADERA DE BOVINO DE CEBO “ redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Ramón Fiz Benito, con visado de fecha 12-08-2024.

Así como en el resto de la documentación aportada, anexos, planos, o documentos aclaratorios, de los que prevalecerá la documentación más actualizada con respecto a la presentada en inicio, y con las indicaciones y limitaciones debidas a los informes emitidos por los órganos sectoriales, ya enumerados.

- Según su punto 1, apartado 2º, no se hace preciso establecer 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 para las actividades relacionadas con los usos primarios.
- Según su punto 1, apartado 3º, no se hace preciso establecer el plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a un determinado estado, dado que las actividades relacionadas con los usos primarios no son objetos del mismo.
- En cumplimiento del art. 38.2, y dado que existe afección a SNUEP, será preciso mencionar expresamente la legislación sectorial que posibilitaría la realización de los actos de uso y aprovechamiento del suelo, siendo la siguiente:

El informe de 17-12-2024 del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de la C^a. de DESARROLLO SOSTENIBLE.





En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, el Ayuntamiento de MENASALBAS 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 las parcelas sobre las 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 las obras, construcción o instalación cuenten 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 a la documentación presentada por el promotor, y en aplicación de lo dispuesto en el art. 66.2.a) TRLOTAU, la actuación tendrá un plazo de vigencia indefinido, al estar justificado por el promotor en función de la actividad prevista.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 19.5 RSR la superficie de la finca que queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, será de 15.000 m2 para una ocupación total de 23,46% de la que corresponde a las construcciones el 8,73%, en cumplimiento del punto 4.1 de la Instrucción Técnica de Planeamiento para los usos relacionados con el sector primario en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Dado que la actividad está relacionada con los usos primarios, no es objeto de canon conforme al Art. 64.3.d) del TRLOTAU.

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.

8. ALMENDRAL DE LA CAÑADA. EXPTE 030/24 SNU. REHABILITACIÓN DE CUBIERTA EN EL MOLINO DE JOSÉ O DEL RETORNO, PROMOVIDO POR ARTURO NÚÑEZ SÁNCHEZ.

Visto el expediente **030/24 SNU** por el que **ARTURO NÚÑEZ SÁNCHEZ**, solicita calificación urbanística para la **REHABILITACIÓN DE CUBIERTA EN EL MOLINO DE JOSÉ O DEL RETORNO**, en el municipio de ALMENDRAL DE LA CAÑADA, en Polígono 5, parcela 1, 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 31-08-2020 del Servicio de Medio Ambiente, de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible.
- La AUTORIZACIÓN de 14-11-2024, de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO.
- La AUTORIZACIÓN de 22-04-2025 del Servicio de Patrimonio de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha, previo permiso de intervención arqueológica de 23-04-202 e informe de 28-08-2019.

El Ayuntamiento en el momento de concesión de licencia municipal únicamente autorizará el acto constructivo de conservación, sin uso concreto alguno.

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 de inicio aportada:

Proyecto Básico y de Ejecución de Rehabilitación de la Cubierta del Molino de José, de octubre de 2023, redactado por D. Óscar Rodríguez Valladares.

Además del resto de documentación contenida en los sucesivos 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 procede indicar superficie de replantación puesto que la construcción no tendrá uso.
- Según su punto 38.1, apartado 3º, no procede aportar plan de restauración, puesto que la rehabilitación pretendida no se realiza para establecer ningún uso en la edificación.
- En cumplimiento del art. 38.2, además de tenerse en cuenta las determinaciones anteriores, se menciona expresamente que la legislación sectorial que posibilita la realización de los actos, será la siguiente:





- El INFORME de 28-08-2019, del Servicio de Cultura, de la ahora Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, que permite justificar la actuación.
- La AUTORIZACIÓN de 14-11-2024, de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO, que habilita la actuación en SNUEP con protección ambiental.

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 las fincas registrales afectadas se corresponden con las que resultan afectadas por la calificación urbanística (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).
- Indicar el plazo de vigencia de la licencia, que en virtud del artículo 66 del TRLOTAU, y puesto que no se va a destinar a ningún uso, será indefinido.

En cuanto al canon a establecer, en cumplimiento del art. 64.3 del TRLOTAU, dado que no se va a establecer ningún uso, el acto que se califica estaría exento, por lo que la resolución autonómica o municipal no precisa mencionar ningún importe a satisfacerse en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación.

No se precisa establecer ninguna superficie vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones, dado que la construcción no va a tener uso.

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 actos 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, en este caso, se deberá registrar que la actuación calificada de rehabilitación de tejado implica que el molino no se puede destinar a ningún uso.

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:

9. MENASALBAS. EXPTE. 007/25 SNU. IMPLANTACIÓN DE CONTENEDOR MARITIMO EN PARCELA 104 DEL POLÍGONO 19, PROMOVIDO POR D. DOMINGO MATILLA GÓMEZ.

Visto el expediente **007/25 SNU** por el que el **AYUNTAMIENTO DE MENASALBAS** 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 la instalación de un **CONTENEDOR MARITIMO**, que afecta a la parcela 104 del polígono 19, del municipio de MENASALBAS, promovido por **D. DOMINGO MATILLA GÓMEZ**, 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 la instalación de un **CONTENEDOR MARITIMO**, EXPTE **007/25 SNU**, promovido por **D. DOMINGO MATILLA GÓMEZ**, haciendo constar que **el plazo de vigencia de la autorización será de 5 años, sin que sea posible la renovación prevista en el artículo 172.3 TRLOTAU por no tratarse de una actuación temporal de carácter periódico.**

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.

10. CORRAL DE ALMAGUER. EXPTE. 072/24 SNU. AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DE VALLADO PERIMETRAL EN PARCELA, PROMOVIDO POR ROCÍO MENDOZA FERNÁNDEZ.

Visto el expediente **072/24 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 vallado de finca, ubicado en suelo urbanizable dentro





del Sector S-17, según las Normas Urbanísticas del POM, del municipio de CORRAL DE ALMAGUER, promovido por **ROCÍO MENDOZA FERNÁNDEZ**, 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 vallado de finca, ubicado en suelo urbanizable dentro del Sector S-17, según las Normas Urbanísticas del POM, **EXPT 072/24 SNU**, promovido por **ROCÍO MENDOZA FERNÁNDEZ**, , haciendo constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de demoler el vallado sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de Corral de Almaguer, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

Se informa exclusivamente un vallado metálico sobre postes y 2 puertas de acceso durante el tiempo que sea necesario delimitar la propiedad en su estado actual. Además, se deben de cumplir las obligaciones indicadas en los informes del técnico municipal emitidos el 17-05-2024 y el 01-04-2025. Y puesto que la función del vallado es únicamente la delimitación de la propiedad, sin que ello implique la creación o consolidación de viales, la ejecución de dicho vallado no derivará en ninguna otra actuación encaminada a modificar el estado actual de la parcela.

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.

11. RUEGOS Y PREGUNTAS.

– Ninguna.

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las 10:55 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

