



ASISTENTES

PRESIDENTE:

- 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^a. M^a Consuelo Alguacil San Felix (Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes-Area Cultura).

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

- Marcos Moreno del Verbo (Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad)

- Noelia García Fernández (Delegación Provincial de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural-Agencia del Agua de Castilla-La Mancha).

- D^a. Marta Zahonero Martínez (Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en Toledo).

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

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

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

- D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda (Administración General del Estado).

PONENTE: D^a. Carolina Álvarez Hermoso, puntos del 2 al 5 (Jefa de Servicio de Planeamiento). D. Gustavo Martín García-Ochoa, puntos 6 a 18 (Jefe de Servicio de Ejecución y Apoyo Urbanístico).

ACTA N° 8

COMISIÓN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2025

En Toledo, siendo las 10:31 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, por sustitución, del Vicepresidente, asistido 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 30 de julio de 2025, era conocida por los asistentes previamente, a quienes se les remitió con la citación, por lo que el Presidente 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 30 de julio 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 37 del TRLOTAU:

2. LA IGLESUELA DEL TIÉTAR. EXPTE. 013/22 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL, PROMOVIDA POR EL PROPIO AYUNTAMIENTO.

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

Aprobar Definitivamente la de **Modificación Puntual nº1 de las Normas Subsidiarias de La Iglesuela del Tiétar (Exp. 13/22PL)**, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.d) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM y del artículo 37 del TRLOTAU.

Así mismo se comunica al Ayuntamiento que, según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, en tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, así como del contenido de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, esta modificación carece de eficacia alguna.

3. MIGUEL ESTEBAN. EXPTE. 039/22 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PPLANEAMIENTO MUNICIPAL, PROMOVIDA POR EL PROPIO AYUNTAMIENTO.

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

Aprobar Definitivamente la **Modificación Puntual Nº3 las Normas Subsidiarias municipales de planeamiento de Miguel Esteban (Exp municipal 636/2023)**, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.d) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM y del artículo 37 del TRLOTAU.

Así mismo se comunica al Ayuntamiento que, según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, en tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, así como del contenido de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, esta modificación carece de eficacia alguna.

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 16.3 del TRLOTAU:

4. NAVALCÁN. EXPTE. 17/25 PL, ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS DE SEGREGACIÓN EN PARCELAS DE SUELO URBANO, PROMOVIDA POR EL PROPIO AYUNTAMIENTO.

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

Se emite el presente informe, al amparo de lo determinado en el artículo 10.ñ) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, así como en el artículo 16.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, confirmando el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas.

Si bien, se recuerda al Ayuntamiento que, dentro del trámite municipal correspondiente a la Licencia de Segregación, y siempre que el espacio o inmueble a segregar esté incluido en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de su municipio (artículo 47 de la Ley 4/2013 de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha), deberá recabarse con carácter previo a su concesión el informe favorable en materia de patrimonio cultural de la Delegación Provincial de Toledo de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.





Así mismo se recuerda al Ayuntamiento que, según lo establecido en el artículo 16 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, este informe se emite con carácter previo a la publicación de la ordenanza municipal que deberá realizarse por el Ayuntamiento, a efectos de su vigencia y aplicación.

5. LA MATA. EXPTE. 22/25 PL. ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS DE SEGREGACIÓN EN PARCELAS DE SUELO URBANO, PROMOVIDA POR EL PROPIO AYUNTAMIENTO.

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

Se emite el presente informe, al amparo de lo determinado en el artículo 10.ñ) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, así como en el artículo 16.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, confirmando el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas.

Si bien, se recuerda al Ayuntamiento que, dentro del trámite municipal correspondiente a la Licencia de Segregación, y siempre que el espacio o inmueble a segregar esté incluido en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de su municipio (artículo 47 de la Ley 4/2013 de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha), deberá recabarse con carácter previo a su concesión el informe favorable en materia de patrimonio cultural de la Delegación Provincial de Toledo de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

Así mismo se recuerda al Ayuntamiento que, según lo establecido en el artículo 16 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, este informe se emite con carácter previo a la publicación de la ordenanza municipal que deberá realizarse por el Ayuntamiento, a efectos de su vigencia y aplicación.

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 122 y 38.3 del TRLOTAU:

6. YEPES. EXPTE 003/23 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA CON PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE DESARROLLO Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01 DEL POM, PROMOVIDO POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE YEPES.

Se ha comprobado que hay un error en el enunciado del presente punto del orden del día, donde dice PROYECTO DE URBANIZACIÓN debe decir ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el 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 **ACUERDA** emitir

INFORME VINCULANTE respecto a las determinaciones de ordenación estructural conforme a lo dispuesto en el artículo 38.3 y 122 del TRLOTAU, haciendo referencia a las siguientes consideraciones:

1. EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TECNICA.
 - a) Se aprecia que el Plan Especial de Reforma Interior no se ajusta completamente al contenido establecido en los artículos 90 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, debiendo completarse en aquello que les es de aplicación, y conforme a las observaciones realizadas en los puntos siguientes.
2. EN CUANTO A LAS DETERMINACIONES QUE AFECTAN A LA ORDENACIÓN DETALLADA, (art. 24.2 del TRLOTAU):
 - PERI.
 - a) En el apartado 11 del PERIM se indica que el inmueble con referencia catastral 6578507VK4167N0001HT (según se indica en imagen inferior), que ocupa 8,19 m2 la acera prevista en el PAU, se le aplicará el régimen especial de fuera de ordenación.

Dicha superficie, formará parte de la superficie de viales una vez se restituya la legalidad vigente, por lo que ha de sumarse a dicho uso.
 - b) Según el Art. 24.3.b) del TRLOTAU: "En municipios con más de 5.000 habitantes y menos de 50.000 habitantes de derecho: se determinará para cada actuación, siempre que exista demanda acreditada y suficiente en los registros administrativos correspondientes en el momento de su aprobación, los terrenos necesarios para atender dicha demanda y con el límite del treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en actuaciones de nueva urbanización."



Según el Art. 34.1.B) del RP: A falta de coeficientes diferenciados determinados rigurosamente en función de las diversas circunstancias urbanísticas que definan cada actuación, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad compensatoria entre los diferentes aprovechamientos que la fijación de coeficientes debe perseguir, determinados en un estudio de mercado realizado con la solvencia técnica necesaria para garantizar sus resultados.

Se aporta un documento al expediente denominado "Tasación Valoración Suelo", en el que se determina que el valor de la unidad de aprovechamiento final sobre suelo urbanizado se corresponde con el valor medio de mercado para la vivienda libre, vivienda protegida y terciario, por lo que no se aplican coeficientes correctores. No obstante, esto ha de quedar justificado en la memoria del PERIM.

c) Según el art. 24.2.a) del TRLOTAU y art. 20.8 del RP: Han de ajustarse las reservas de suelo, conforme a los estándares dotacionales regulados en el artículo 31 del TRLOTAU y art. 22 del RP conforme al aprovechamiento definitivo que se obtenga.

El Art. 31.1.d) indica "... deberá preverse una plaza de aparcamiento, como mínimo por cada 100 metros cuadrados de techo residencial".

En el apartado 5.2.1. se remite al Art. 21.5 de aplicación en Suelo Urbano, si bien se está ordenando Suelo Urbano No Consolidado, siendo de aplicación los parámetros del Art. 22.5 del RP, debiendo quedar justificado en la memoria del PERIM. Dicho artículo indica lo siguiente: "La previsión de plazas de aparcamientos deberá hacerse en los siguientes términos:... 1º. Plazas con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable en la siguiente proporción: a) En sectores (S) de uso global residencial, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie. 2º. Plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario, en número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector".

d) En el apartado 4 de la memoria justificativa del PERIM se indica la densidad máxima de vivienda según el POM (40 viv/ha bruta). Para el cálculo de esta densidad se ha tomado la superficie total del ámbito, sin embargo, lo correcto es realizar el cálculo sin incluir los SSGG ya obtenidos, por lo que habría de revisarse.

e) En el apartado 6.4.5.1. memoria justificativa del PERIM se hace referencia al artículo 67.3) del RP, cuando entendemos que ha de referirse al art. 68.b.2.a) TRLOTAU, debiendo revisarse. Dicho artículo indica que "En municipios con población hasta 10.000 habitantes de derecho: un porcentaje entre el cinco y el diez por ciento, que se concretará por el municipio en atención a la memoria de viabilidad económica de la actuación, y que tendrá como destino su patrimonio público de suelo".

f) En cuanto al establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas, en los planos de ordenación O.1. y O.2, se establece como uso el residencial, remitiendo a la ordenanza 2 "Ampliación de Casco Urbano". Si bien este uso es correcto, se deben indicar los suelos destinados a vivienda de protección oficial, para cumplir con la ficha de desarrollo, así como rectificar la referencia a la ordenanza que le será de aplicación.

g) Se ha de incorporar un informe de sostenibilidad económica actualizado al resultado de la ordenación que se establece finalmente, en cumplimiento de lo establecido en el art. 22.4 del TR de la ley del Suelo (RDL 7/2015).

PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO.

h) El convenio Urbanístico, que en el caso de gestión directa se tratará de una relación precisa de los compromisos asumidos (Art. 110.4.2. del TRLOTAU), habrá de adaptarse en lo necesario al resultado del programa de actuación urbanizadora.

PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA.

i) Se habrá de actualizar la Proposición Jurídica-Económica con los datos resultantes del PERIM definitivo, conforme al art. 110.4.3 del TRLOTAU.

3. EN CUANTO AL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN (APU):

a) Ha de completarse el anteproyecto de urbanización conforme al Art. 110.4.1.b) del TRLOTAU, en el que se indica el contenido mínimo de los mismos, conforme a lo indica dicho artículo, y lo indicado a continuación.

b) Respecto a la red de abastecimiento de agua, tan solo se describen las obras a realizar en la zona deportiva (zona más al norte). Sin embargo, nada se indica sobre las actuaciones a realizar en la zona residencial (zona más al sur), para lo que ha de tenerse en cuenta el informe de Aqualia de julio de 2024. Así mismo todas estas actuaciones han de estar presupuestadas y acompañadas de la documentación gráfica necesaria. A este respecto, se ha de tener en cuenta el informe que Aqualia ha de emitir sobre esta zona.

c) Respecto a la red de saneamiento, no queda definido el trazado de la red, ni definidas las obras necesarias, ni se justifican los cálculos de necesidades (residuales y pluviales) necesarios para justificar las dimensiones de las redes, para ninguna de las dos zonas de la UA. Tampoco se ha tenido en cuenta lo indicado en el informe de Aqualia de julio de 2024. Así mismo, se recuerda que todas las actuaciones han de estar presupuestadas y acompañadas de la documentación gráfica necesaria.

No queda claro dónde se realiza la conexión con la red existente de la zona norte, y si requiere o no obras exteriores. A este respecto, se ha de tener en cuenta el informe que Aqualia ha de emitir sobre esta zona.

d) Para mejor definición de la red de saneamiento, conviene incluir una sección transversal de la CI. Toledo, que indique por dónde se prevé que discurren las distintas redes de infraestructuras y servicios municipales,





puesto que, en la descripción de la red de saneamiento, se indica que el colector discurre bajo la acera, resultando incongruente con la descripción gráfica.

e) Respecto a la red de suministro eléctrico, se prevén 3 centros de transformación. Se recuerda que todas las actuaciones han de estar definidas, presupuestadas y acompañadas de la documentación gráfica necesaria. No quedan justificada la previsión de demanda de energía eléctrica en ninguna de las 2 zonas.

No queda claro dónde se realiza la conexión con la red existente de la zona norte, puesto que remite a lo que la compañía suministradora decida, desconociendo si serán necesarias obras exteriores o no.

f) Las aclaraciones que se realicen, respecto de estas instalaciones, han de recogerse resumidamente en la memoria del PERIM, incluyendo la conexión con las redes existentes.

g) Ha de comprobarse que los planos son coherentes con la descripción que de las redes de infraestructuras y servicios se hacen.

h) Previamente a la ejecución de las obras habrán de realizar un proyecto de urbanización, que requiere de aprobación administrativa, todo ello conforme al Art. 111 del TRLOTAU.

4. EN CUANTO A LA TRAMITACIÓN, (art. 120 y ss. del TRLOTAU):

a) Ha de recabarse informe de Aqualia, referente a las condiciones para la ejecución de la red de saneamiento y suministro de agua de la zona norte de la UA.

b) Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que los colectores a los que va a verter la red de saneamiento tienen el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual con el de la nueva actuación. Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo para la Unidad, sin perjuicio del resto del municipio.

c) Ha de recabarse informe de la compañía eléctrica propietaria de la red eléctrica gestora que distribuye en el ámbito de actuación, en cuanto a la condiciones a cumplir para la ejecución de la red de electricidad.

d) Han de incorporar al expediente los informes sectoriales que se hayan recibido previamente solicitados.

5. EN CUANTO A LA DOCUMENTACIÓN, (art. 88 y 89 del RP):

a) El documento de planeamiento ha de modificarse de forma que se refiera a un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de su aprobación definitiva y adjudicación.
- Fotocopia compulsada de la proposición jurídico-económica y fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado.
- Alternativa técnica, en soporte papel y digital, debidamente diligenciada de aprobación definitiva, diligenciando la 1ª hoja del texto y los planos, y todo lo demás sellado y firmado.
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 122 del TRLOTAU:

7. YUNCLER, EXPTE 026/24 PL, PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DEL SECTOR 2 (URR.24) RESIDENCIAL DEL POM. PLICA PRESENTADA POR VILLANUEVA RENTAL PROPERTIES, S.L.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el 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 **ACUERDA** emitir

INFORME conforme a lo dispuesto en el artículo 122 del TRLOTAU, haciendo referencia a las siguientes consideraciones:

En cuanto a la Proposición Jurídico-económica:

- En la proposición jurídico-económica se mencionan los Anexos I y II sin que se hayan aportado junto con la solicitud de informe. El documento que se someta a aprobación por el Ayuntamiento deberá incluir los citados anexos.
- En la estimación de gastos de urbanización se constatan en varios apartados, gastos que no están bien clarificados, e incluso, parecen reiterativos:
 - o En el apartado III.C. referente a gastos correspondientes a honorarios por redacción de documentos técnicos, se indica la inclusión de honorarios correspondientes a notarías y registros, tales como





formalización de escrituras, certificaciones o anotaciones en el Registro de la Propiedad; sin embargo, el apartado III.D. se incluyen todos los gastos para la correcta tramitación, incluyendo a su vez gastos de notaría y registros.

- En el apartado de tasas e impuestos, no se indica qué impuestos se incluyen. En el resumen del total de gastos se establece un apartado específico del IVA y se indica que es el único impuesto que se ha considerado.
- En los gastos de conservación de la urbanización, apartado III.G. por un máximo de tres meses se determina un importe global de 55.435,14 euros, no desglosado.
- En los gastos de promoción y gestión la normativa exige en el artículo 115.f) del TRLOTAU que se incluya el beneficio o retribución del urbanizador, que no obstante, aparece en el resumen total de gastos con un 10% del total de gastos.
- Respecto a los gastos financieros, no se identifica cómo se determina la cantidad final, y/o su eventual ajuste en la liquidación final.
- Respecto a los gastos de gestión, incluye los gastos de tramitación y adjudicación de reparcelación que son de competencia municipal, añadiendo un etc. indeterminado. No queda justificada la cantidad de 153.701,34 euros. A tal efecto es preciso considerar que los honorarios jurídicos, así como la redacción del proyecto de reparcelación, se incluyen en el apartado III.C.

- En el resumen de criterios de adjudicación se hace alusión a “declaraciones de apoyo que acreditan acuerdos y contratos con los propietarios” para justificar la mayor disponibilidad de suelo de un 82,17 %, que no han sido aportados.

En cuanto a la propuesta de convenio:

- En relación con la cesión de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo del artículo 68 TRLOTAU, se justificará el porcentaje que se indica en la documentación (10%) de acuerdo con lo previsto en el apartado 2.a) del citado artículo.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de su aprobación definitiva y adjudicación.
- Fotocopia compulsada de la proposición jurídico-económica y Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado.
- Alternativa técnica, en soporte papel y digital, debidamente diligenciada de aprobación definitiva, diligenciando la 1ª hoja del texto y los planos, y todo lo demás sellado y firmado.
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.

SUELO RÚSTICO

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

8. **RECAS. EXPTE. 023/21 SNU. INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 46 MWp DE POTENCIA, DENOMINADA “CYGNUS I”, Y SU LÍNEA DE EVACUACIÓN (QUE ACOMETE EN SET “COLUMBA 220/30”), PROMOVIDO POR CYGNUS ENVIROMENT, S.L.**

Visto el expediente **023/21 SNU** por el que **CYGNUS ENVIROMENT, S.L.**, solicita calificación urbanística para la instalación de para **PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 46 MWp DE POTENCIA, DENOMINADA “CYGNUS I”, Y SU LÍNEA DE EVACUACIÓN (QUE ACOMETE EN SET “COLUMBA 220/30”)** todo ello situado en el municipio de RECAS, polígono 19 (parcelas 17, 59 y 88), polígono 20 (parcelas 1, 4, 5, 6, 8, 10, 33, 36, 47, 59, 65, 66, 67 y 9001) y polígono 26 (parcelas 6, 8, 9 y 9002) del catastro de rústica, 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.
- La autorización administrativa previa y de construcción de 28-04-2023 emitida por la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible, y la respuesta a la solicitud de ampliación de plazo que se tramite por el promotor.
- El informe de 28-08-2020 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 de inicio aportada:

PROYECTO TÉCNICO ADMINISTRATIVO PLANTA FOTOVOLTAICA FV CYGNUS I 46 MWp "Separata Ayuntamiento RECAS. Planta Fotovoltaica FV CYGNUS I" de abril 2020.

Teniendo en cuenta el resto de documentación contenida en el expediente, como memoria o adenda, anexos, planos, u otros documentos, 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 reforestación 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 77.596,65 m², 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 35 años**.

Conforme al Art. 64.3 del TRLOTAU (en la versión anterior a las modificaciones producidas 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, y posterior Ley 4/2025, de 11 de abril, de Simplificación, Agilización y Digitalización Administrativa), 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 c), 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 mínima indispensable para el desarrollo de la actividad será la necesaria y adecuada, y quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Se indica en proyecto que asciende a 744.532,18 m², no obstante, el terreno afectado por la línea de evacuación, más allá de la delimitación anterior, se debe considerar una servidumbre. 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.

9. AÑOVER DE TAJO. EXPTE. 016/18 SNU. LEGALIZACIÓN DE 4 NAVES DE ALMACE-NAMIENTO DE FORRAJE EMPACADO Y ALOJAMIENTO DE MAQUINARIA AGRÍCO-LA Y LEGALIZACION DE LA ACTIVIDAD, LOCALIZADA EN EL POLIGONO 11, PARCELA 4, PROMOVIDO POR RUSTICAS, S.A.

Visto el expediente **016/18 SNU** por el que **RUSTICAS, S.A.**, solicita calificación urbanística para la para **LEGALIZACIÓN DE 4 NAVES DE ALMACENAMIENTO DE FORRAJE EMPACADO Y ALOJAMIENTO DE MAQUINARIA AGRÍCOLA Y LEGALIZACION DE LA ACTIVIDAD**, en parcela localizada en el municipio de **AÑOVER DE TAJO**, situada en el Polígono 11, parcela 4, con 3.091.583 m² de superficie total, 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 cumplimiento de las determinaciones indicadas en:
 - Informe de la **Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural** (Servicio de Prevención e Impacto Ambiental) de fecha 07.02.2018 (CON-SC-17-1253), con R/s 133074 de 12.02.2018.
 - Informes de la **Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural** (Servicio de D. Rural y Políticas Agroambientales de la Delegación Provincial) de fecha 06.08.2024 (Exp. 610/2023) y de fecha 12.12.2024 (C_USO_02_24).
 - Informes de la **Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural** (Servicio de D. Rural y Políticas Agroambientales de la Delegación Provincial) de fecha 06.08.2024 (Exp. 610/2023) y de fecha 12.12.2024 (C_USO_02_24).
 - Informes de la **Confederación Hidrográfica del Tajo** de fecha 23.11.2017 (Exp. INF-0235/2027) CON-VP-21-147), y de fecha 20.06.2018 y 29.04.2019 (Exp. ZP-0113/2018).
 - Informe de la **Comunidad de Regantes "Real Acequia del Jarama"** de fecha 05.09.2024.
 - Informe de la **Consejería de Educación, Cultura y Deportes** en Toledo (Servicio de Cultura de la Delegación Provincial) de fecha 29.09.2017 (Exp. 171547), con R/s 984850 de 06.10.2027.
 - Informe de la **Consejería de Fomento** en Toledo (Dirección General de carreteras y Transportes) de fecha 26.10.2017 (Exp. TO-5168-17), con R/s 1080692 de 31.10.2027.
- La obtención de los informes solicitados:
 - A la Agencia del Agua de CLM (actualmente perteneciente a Desarrollo Sostenible) con fecha de 21.09.2017, si el ayuntamiento lo entiende necesario.

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

El Ayuntamiento tendrá en cuenta que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, el visado colegial es obligatorio, entre otros supuestos, para los proyectos de ejecución de edificación y sus instalaciones, así como para los certificados finales de obra. Por lo que deberá verificar la existencia de proyecto técnico visado por el Colegio profesional competente antes de otorgar la licencia urbanística de legalización, pues constituye un requisito preceptivo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.2 del RSR la calificación urbanística tendrá el siguiente contenido:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el Proyecto de Legalización de Actividad del Sector Primario Existente mediante Calificación Urbanística "Almacenamiento de Forraje Empacado y Alojamiento de Maquinaria Agrícola", redactado por D. Alfonso Asperilla López, Arquitecto Cldgo nº 4.708 COACM, sin visar, de fecha de mayo de 2025.

A este respecto se aclara que las construcciones de 1975 no forman parte de esta calificación urbanística.

- Conforme al Art. 12.3 y Art. 38.2 del RSR, la legalización de las 4 construcciones objeto de informe (construidas en 2016), sitas sobre Suelo Rústico de Protección Estructural en Subcategoría Agrícola (SRNUPE) y Suelo Rustico de Protección de Riberas (SRPR) (SRNUPA en el plano OE 01 que se refleja como protección ambiental), se entiende posibilitada en base a los siguientes informes sectoriales de que consta en el expediente:
 - En informe de 12.12.2024 de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural (Exp. C-USO-02_24), por el que **"Autoriza la compatibilidad de uso para la superficie ocupada por 4 naves existentes, según el proyecto destinadas al almacenamiento de forraje empacado y alojamiento de maquinaria agrícola.... La superficie sobre la que se autoriza la compatibilidad de uso ocupada por las naves, se mantiene dentro de dicha Zona Regable de la Real Acequia del Jarama..."**
 - En informe de 04.04.2019 de la Confederación Hidrográfica del Tajo (Exp. ZP-0113/2018), que resuelve autorizar la legalización de una construcción existente en la zona de policía del río Tajo. Dicha construcción es la indicada en el proyecto con el nº 3.

Tanto en el planeamiento territorial y urbanístico (art. 54.4 del TRLOTAU y art.12 del RSR) como en el planeamiento municipal (contenido en el apartado 12.2 de las normas urbanísticas del POM), el uso resulta compatible con el régimen de protección.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del **art. 17 del RSR**, el Ayuntamiento de Añover 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. (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 urbanística previa (Art. 17 c) RSR) y conforme al artículo 66.2.a) TRLOTAU.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 19 RSR y art. 4.1. de la Orden 04/2020, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento, la **superficie que quedará vinculada legalmente a las construcciones y su uso agrícola, será de 206.423 m²** según se recoge en el plano nº11 del proyecto, correspondiente con una parte de la superficie total de la parcela (3.091.583 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 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.

10. MARJALIZA. EXPTE. 056/23 SNU. CAMBIO DE USO DE RESIDENCIAL A CASA RURAL, PROMOVIDO POR MARÍA DEL MAR MIRA RODRÍGUEZ.

Visto el expediente **056/23 SNU** por el que **MARÍA DEL MAR MIRA RODRÍGUEZ**, solicita calificación urbanística para **CAMBIO DE USO DE RESIDENCIAL A CASA RURAL, EN EDIFICACIÓN EXISTENTE CON RÉGIMEN DE SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN**, en polígono 2, parcela 73, del municipio de **MARJALIZA**, con una superficie construida de 142,40 m², 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:

- Al informe de fecha, 30-04-2024 sobre cumplimiento de requisitos en materia turística para la actividad de casa rural, del Servicio de Turismo y Artesanía de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.
- Al informe de 30-04-2024 de la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Desarrollo Sostenible.



El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 27 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias exigibles. Además, se deberá tener en cuenta para la implantación de uso, la RESOLUCIÓN de Alcaldía justificada por la Secretaría Municipal de 10-07-2025, en consonancia con el informe técnico municipal de fecha 29-05-2025.

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:

Memoria Descriptiva de Actividad para Casa Rural, fechado el 22-05-202, por el Arquitecto D. Tiburcio Pérez Aguado.

Será considerada, así mismo, el 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 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 **5.000 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 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, ese 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 10 años**, al estar justificado por el promotor en función de la actividad prevista.

Conforme al Art. 64.3.d) del TRLOTAU aplicable, anterior a 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. 27.6 RSR, la superficie mínima 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 **10.000 m² vinculados**, relativos a una superficie ocupada de 142,40 m² según proyecto, que incluye edificaciones e instalaciones.

Conforme al Art. 43.11 de 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, y respecto a los deberes y cargas previstos en el TRLOTU: *"en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos 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 el desarrollo de aquéllos, deberán hacerse 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.

11. EL REAL DE SAN VICENTE. EXPTE. 019/21 SNU EJECUCIÓN NAVE DE APEROS EN POLÍGONO 6, PARCELA 357, PROMOVIDO POR D. EDUARDO AGUADO GAVILÁN.

Visto el expediente **019/21 SNU** por el que **D. Eduardo Aguado Gavilán**, solicita calificación urbanística **NAVE DE APEROS**, localizada en el municipio de **EL REAL DE SAN VICENTE**, polígono 6, parcela 357, 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:

- Informe de 03-02-2021 del Servicio de Cultura de la Delegación de Educación, Cultura y Deportes de Toledo (**EXP/CULT. 210106**).
- Resolución de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Toledo, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto: Demolición de nave existente en mal estado y ejecución de nueva nave para uso agropecuario (expediente PRO-TO-24-3281), publicada en el DOCM de 04-02-2025.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.2 del RSR la calificación urbanística tendrá el siguiente contenido:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en:



- Proyecto básico y de ejecución de Nave de aperos, firmado por D. Eugenio Díaz Alonso, arquitecto, visado 27-11-20 (pdf. 223 pag). Presupuesto de ejecución material: 81.586,83 €.
- Anejo V al Proyecto Básico y de Ejecución de Nave para aperos, firmado por D. Eugenio Aguado Galván, Arquitecto, el 06-06-2025 (pdf 28 pág. que sustituye a los anteriores Anejos aportados).

- Los actos solicitados se entienden posibilitados, teniendo en cuenta lo previsto por el art. 12.3. RSR, por la Resolución por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto: Demolición de nave existente en mal estado y ejecución de nueva nave para uso agropecuario (expediente PRO-TO-24-3281).

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

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la obra a la que se otorga la calificación urbanística y que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación (art. 17.e) RSR). Sobre esa parcela ya existe vinculación a vivienda perteneciente al promotor de este expediente en parcela 355 del mismo polígono 6.
- 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.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 19 RSR, art. 4 de la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones y su correspondiente uso, la superficie que se vinculará será la parcela mínima de **15.000 m²**, que incluirá la nave, instalaciones precisas para su funcionamiento y camino de acceso. Esta parcela ya consta en el Registro de la Propiedad como vinculada a vivienda ubicada en la parcela 355 (antes parcelas 9 y 12) del polígono 6, por lo que ambas vinculaciones quedarán inscritas según lo previsto en el artículo 17.e) del RSR.

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.

12. CASTILLO DE BAYUELA, EXPTE. 091/22 SNU. CONSTRUCCIÓN DE APARTAMENTOS TURISTICOS RURALES, EN PARCELA 253 DEL POLÍGONO 4, PROMOVIDO POR JORGE PULIDO MAYORAL.

Visto el expediente **091/22 SNU** por el que D. **JORGE PULIDO MAYORAL**, solicita calificación urbanística para **CONSTRUCCIÓN DE APARTAMENTOS TURISTICOS RURALES**, localizada en el polígono 4, parcela 253 del municipio de **CASTILLO DE BAYUELA**, con una superficie construida de 727,58 m² en parcela de 3.064 m², la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros asistentes, **ACUERDA**



PRIMERO: En relación con la excepción del cumplimiento de la parcela mínima 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 superficie de 3.064 m² de parcela y a la ocupación del 38,11 %**, teniendo en cuenta que en el expediente queda justificado el relevante interés social o económico, que los datos del proyecto presentado y sus modificados justifican los apartados a) y d), y que respecto a la justificación del apartado b), se ha emitido el informe favorable del Servicio de Turismo y Artesanía de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de 02.06.2025.

SEGUNDO: Una vez informado favorablemente el punto anterior por la Comisión, **OTORGAR** la calificación urbanística, 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, 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 cumplimiento de la totalidad de las medidas y condiciones fijadas en:

- La Resolución de 30.10.2024 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (DOCM nº 222 de 15.11.2024), por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto (PRO-TO-23-3175), e informe de 09.07.2025.

A este respecto, en el punto 4.1. del informe de impacto ambiental (PRO-TO-23-3175), indica las condiciones que ha de cumplir el cerramiento para que sea permeable a la fauna silvestre, requiriendo al promotor, *previo al inicio de la actividad* (punto Sexto a) de dicho informe), la aportación de la licencia urbanística para la construcción de dicho cerramiento perimetral. Dicha licencia, según el certificado del secretario de 02.09.2025 fue otorgada con fecha de 16.10.2020, y aportada al expediente.

- Los informes de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo (DG de Turismo, Comercio y Artesanía) de 16.12.2022, 18.04.2024 y 02.06.2025.
- El informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes (Servicio de Cultura de la DP) de 08.02.2023.
- El informe de la Delegación Provincial de Sanidad de 27.06.2025.

- La obtención de los informes y/o autorizaciones solicitados:

- La autorización para la eliminación o modificación de la cubierta vegetal de la parcela del Servicio de Medio natural de la DP de la Consejería de Desarrollo Sostenible, solicitada con fecha de 09.05.2025.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 27 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias exigibles.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR la calificación urbanística tendrá el siguiente contenido:

- Según el artículo 38.1, apartado 1º, las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en la documentación técnica aportada, 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 Apartamentos Turísticos Rurales", sin visar, firmado con fecha de 10.05.2024, así como sus modificados (modificado para subsanación de 2º requerimiento de febrero de 2025, sin visar, firmado con fecha de 10.02.2025 y modificado para subsanación de 3º requerimiento de agosto de 2025, sin visar, firmado con fecha de 01.08.2025), todo ello redactado por la Arquitecta D^a Virginia Aranzazú Moraleda García (Clgda, nº 11.217 CAOCLM)

-Según su punto 38.1, apartado 2º y 3º, se precisa fijar la superficie que deba ser objeto de replantación o medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, así como establecer un plan de restauración, aportando para ello:

- Plan de replantación: Anexo VII: Replantación o medidas excepcionales a la regeneración natural, en el que se establece una superficie de replantación de 1.532 m² (equivalente al 50% de los 3.064 m² que tiene la parcela).
- Plan de restauración: Anexo VIII: Plan de restauración y Reposición de los Terrenos. En dicho documento se establecen una cronología del desmantelamiento de la actividad y de las construcciones, y un compromiso del promotor a efectuar dichos trabajos una vez finalice la licencia.

-En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.1º, 2º y 3º RSR se deberá respetar el contenido de la Resolución de 30.10.2024 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (DOCM nº 222 de 15.11.2024), por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto (PRO-TO-23-3175).



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 superficie 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), así como determinar el plazo de vigencia de la licencia según determinaciones del artículo 66 del TRLOTAU, y 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 (Art. 40 RSR).
- En aplicación de lo dispuesto en el art. 66.2.c) TRLOTAU, y según indicación por el promotor, se fija un **plazo de vigencia de la licencia de 30 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), que determina que será:

“a) Del dos por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando este sea inferior a 500.000 euros, correspondiendo al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación.”

Por lo que se fija la cuantía del canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, de acuerdo con el **coste de ejecución material** de la construcción, instalación u obra y será:

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

*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 el art. 27.3 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, será de **3.064 m2 (correspondientes con la totalidad de la parcela afectada)**.

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.





Expedientes para informe según lo previsto en el artículo 3.3 de la ITP (ORDEN 4/20, de 8 de enero):

13. LA PUEBLA DE MONTALBÁN. EXPTE. 056/24 SNU. AMPLIACIÓN DE INDUSTRIA AGROALIMENTARIA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LA PUEBLA DE MONTALBÁN, PROMOVIDO POR CONSERVAS “EL CIDACOS”, S.A.

Visto el expediente tramitado por el **LA PUEBLA DE MONTALBÁN** en relación con la solicitud cursada por **CONSERVAS “EL CIDACOS”, S.A.**, y vista la solicitud para que se emita el informe previo y vinculante para “**ampliación de industria agroalimentaria (Expte. 056/24 SNU)** en suelo rústico, en el municipio de **LA PUEBLA DE MONTALBÁN**, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3.3 c) de la Orden 4/20 de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, por unanimidad de sus miembros asistentes, **ACUERDA**

Informar **FAVORABLEMENTE** por considerarse que, en base a la Instrucción nº 5 de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo sobre diferentes cuestiones urbanísticas, aprobada con fecha 25/05/2017 “Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico”, y según lo indicado en el punto “5 conclusiones” en el apartado 1 de la citada Instrucción, por ser una actividad vinculada al sector primario y tratarse de la ampliación de una actividad ya existente que requiere la colindancia o proximidad con las instalaciones previas, la actuación supone un supuesto de relevante interés social o económico al que poder aplicar la excepción. Por otro lado, consta en el expediente informe previo de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural (Servicio de Desarrollo Rural y Políticas Agroambientales) de fecha 03/01/2025.

El proyecto presentado propone construcciones que se destinarán a almacén de materia prima y productos semielaborados en la industria conservera principal situada en suelo urbano. Se pretende actuar sobre las parcelas rústicas linderas a la actividad principal, 98 (sobre las que ya está autorizada una EDAR), 99, 12, 13 Y 14 del polígono 35 que cuentan con una superficie total de 69.918,92 m². El proyecto presentado propone construcciones de 36.072,81 m², sobre un suelo total de 69.918,92 m², lo que supone una ocupación del 51,63%, pero en dicho suelo ya están autorizados mediante calificación urbanística 221,92 m², por lo que la ocupación total será de 51,91 %.

Todo ello sin considerar el resto de requisitos cuyo cumplimiento deberá ser acreditado y revisado cuando se prosiga la tramitación del expediente por el Ayuntamiento.

Asimismo, a la vista de la Resolución de 21/09/2016, de la Viceconsejería de medio Ambiente, por la que se otorga autorización ambiental integrada a una industria conservera titularidad de la empresa Conservas El Cidacos, SA. Ubicada en el término municipal de La Puebla de Montalbán(Toledo) nº de expte: AAI-TO-343, se tendrá en cuenta que cualquier modificación de la instalación deberá comunicarse al Servicio de Prevención e impacto Ambiental de la Dirección General de Calidad Ambiental (Art 10 del RD 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba en texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación). Corresponde al titular de la instalación indicar, en atención a los criterios señalados en el artículo 10 del RD 1/2016, de 16 de diciembre, si se trata de una modificación sustancial. Dicha modificación no podrá llevarse a cabo hasta que la autorización ambiental integrada no sea modificada por el procedimiento simplificado regulado reglamentariamente.

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

14. MADRIDEJOS. EXPTE. 027/25 SNU. VALLADO EN SUELO URBANIZABLE DE C/PIZARRO PROMOVIDO POR Dña. MARÍA JESÚS GARCÍA CAÑADILLA Y D. FAUSTO GARCÍA CAÑADILLA.

Visto el expediente **027/25 SNU** por el que el **AYUNTAMIENTO MADRIDEJOS** 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 PERIMETRAL DE FINCA**, con la referencia catastral 3495105VJ5639N0001YE, del municipio de MADRIDEJOS, promovido por **Dña. MARÍA JESÚS GARCÍA CAÑADILLA Y D. FAUSTO GARCÍA CAÑADILLA**, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

INFORMAR FAVORABLEMENTE la **AUTORIZACIÓN PROVISIONAL** solicitada para **VALLADO PERIMETRAL DE FINCA** con la referencia catastral 3495105VJ5639N0001YE, **EXPTE. 027/25 SNU**, promovido por **Dña. MARÍA JESÚS GARCÍA CAÑADILLA Y D. FAUSTO GARCÍA CAÑADILLA**, haciendo constar, la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de demoler el vallado en la parte afectada por el suelo urbanizable sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de MADRIDEJOS, 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 autoriza exclusivamente un vallado de simple torsión, según la solicitud presentada, acompañada por la descripción del vallado y su presupuesto, todo lo cual se ha informado favorablemente, por el informe técnico municipal de 22-07-2025.

El presente acuerdo se adopta 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.

15. NOEZ. EXPTE. 033/25 SNU.ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIÓN DE TALLER MECANICO EN POLÍGONO 2, PARCELA 301, PROMOVIDO POR ABDELGHANI FARID BEGGHARE.

Visto el expediente **033/25 SNU** por el que el **AYUNTAMIENTO NOEZ** 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 **ACTIVIDAD PROVISIONAL DESTINADA A TALLER MECANICO, ubicado en suelo rústico de reserva**, del municipio de NOEZ, promovido por **D.ABDELGHANI FARID BEGGHARE**, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

INFORMAR FAVORABLEMENTE la **AUTORIZACIÓN PROVISIONAL** solicitada para **ACTIVIDAD PROVISIONAL DESTINADA A TALLER MECANICO, ubicado en suelo rústico de reserva, EXPTE. 033/25 SNU**, promovido por **D. ABDELGHANI FARID BEGGHARE**, haciendo constar, que **se condiciona la vigencia de la licencia provisional por el plazo indicado en el expediente (máximo 5 años desde que le es concedida)**. 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 Noez 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.
- Así mismo, se hace constar, que en ningún caso esta autorización provisional, sirve para legalizar ninguna de las construcciones ni actividades, ni puesta en marcha y funcionamiento existentes, ni servirá a otro uso distinto del que se indica en el objeto del expediente.

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.

16. YUNCOS. EXPTE. 051/25 SNU. MONTAJE DE INVERNADERO PREFABRICADO Y DESMONTABLE, PROMOVIDO POR CLARIANT IBÉRICA PRODUCCIÓN, S.L.

Visto el expediente **051/25 SNU** por el que el **AYUNTAMIENTO YUNCOS** solicita informe por el Artículo 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 **"MONTAJE DE INVERNADERO PREFABRICADO Y DESMONTABLE"**, ubicado en suelo rústico de reserva, del municipio de YUNCOS, promovido por **CLARIANT IBÉRICA PRODUCCIÓN, 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 para **"MONTAJE DE INVERNADERO PREFABRICADO Y DESMONTABLE"**, ubicado en suelo rústico de reserva, según las Normas Urbanísticas refundidas de las Normas Subsidiarias, y sucesivas modificaciones puntuales del municipio de YUNCOS, **EXPTE. 051/25 SNU**, promovido por **CLARIANT IBÉRICA PRODUCCIÓN, S.L.**, 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. A este respecto, se justifica por el Ayuntamiento la obligación de establecer un depósito de garantía por importe de DIEZ MIL TRESCIENTOS SESENTA EUROS (10.360 €), calculado sobre la base de 10 €/m² de superficie ocupada, con objeto de garantizar el desmontaje completo de la instalación y la restitución del terreno a su estado anterior, conforme a lo dispuesto en el artículo 172 del TRLOTAU.

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.

17. MADRIDEJOS. EXPTE. 069/24 SNU. ESCUELA DE BOXEO EN NAVE EXISTENTE, PROMOVIDO POR CLUB DEPORTIVO MASTODONT.

Visto el expediente **069/24 SNU** por el que el **AYUNTAMIENTO MADRIDEJOS** solicita informe por el Artículo 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 uso de ESCUELA DE BOXEO, ubicado en nave existente en suelo urbano no consolidado dentro de la unidad de actuación UA-32 del POM del municipio de MADRIDEJOS, promovido por **CLUB DEPORTIVO MASTODONT**, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

INFORMAR FAVORABLEMENTE la **AUTORIZACIÓN PROVISIONAL** solicitada para uso de ESCUELA DE BOXEO, ubicado en nave existente en suelo urbano no consolidado dentro de la unidad de actuación UA-32 del POM del municipio de MADRIDEJOS, EXPTE. **069/24 SNU**, promovido por **CLUB DEPORTIVO MASTODONT**, haciendo constar que el plazo de vigencia de la autorización será de **4 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 el Ayuntamiento de MADRIDEJOS 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/instalaciones 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 o instalar en el interior de la nave para el desempeño de la actividad, así como erradicación de las obras o instalaciones ejecutadas en el interior o exterior de la misma, y tras audiencia al interesado, exigir al mismo la presentación de garantía por dicho importe.

El presente informe, a efectos del acuerdo que proceda, 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.

18. CAMUÑAS. EXPTE 060/25 SNU. CERRAMIENTO CON MALLA DE SIMPLE TORSIÓN PROMOVIDO POR JOSÉ LUÍS CANO MORALED A.

Visto el expediente **060/25 SNU** por el que el **AYUNTAMIENTO CAMUÑAS** solicita informe por el Artículo 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, en el polígono 13, parcela 32** del municipio de CAMUÑAS, promovido por **D. JOSÉ LUÍS CANO MORALED A**, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

INFORMAR FAVORABLEMENTE la **AUTORIZACIÓN PROVISIONAL** solicitada para **VALLADO DE FINCA, en el polígono 13, parcela 32, EXPTE. 060/25 SNU**, promovido por **D. JOSÉ LUÍS CANO MORALED A**, haciendo constar, 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 Camuñas, 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.

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.

19. RUEGOS Y PREGUNTAS. – Ninguna.

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las 12:30 horas del día de la fecha, de la que yo como Secretaria doy fe.

V.º B.º LA PRESIDENTA DE LA CPOTU
P.S. EL VICEPRESIDENTE
(Art. 16 Decreto 235/2010, de 30 de noviembre)

LA SECRETARIA DE LA CPOTU



Documento verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): B46C657148554459F34465
<https://www.jccm.es/viad/documentos/B46C657148554459F34465>