



**ASISTENTES**

**PRESIDENTE:**

- D. JORGE MORENO MORENO  
(DELEGADO PROVINCIAL DE LA  
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE  
FOMENTO EN TOLEDO).

**SECRETARIA:**

- D<sup>a</sup>. BEATRIZ VINUESA DEL AMO (JEFA  
DE SECCIÓN JURÍDICA DE LA  
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA  
CONSEJERIA DE FOMENTO).

**VOCALES:**

- D. ÁNGEL SÁNCHEZ FERNÁNDEZ  
(COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE  
CASTILLA-LA MANCHA).

- D<sup>a</sup>. MARÍA ARÁNZAZU HEREDERO  
HERRERA (FEDETO).

- D. RAFAEL PÉREZ DE ÁGREDA  
GARCÍA-ARANDA (ADMINISTRACIÓN  
GENERAL DEL ESTADO. DELEGACIÓN  
DEL GOBIERNO EN CASTILLA- LA  
MANCHA).

- D. FÉLIX RUIZ RABADÁN (COLEGIO  
DE INGENIEROS DE CAMINOS,  
CANALES Y PUERTOS).

- D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> CONSUELO ALGUACIL SAN  
FÉLIX (DELEGACIÓN PROVINCIAL DE  
EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES.  
ÁREA CULTURA).

- D. JOSÉ MARÍA SEPÚLVEDA  
RODRÍGUEZ (DELEGACIÓN  
PROVINCIAL DE AGRICULTURA, AGUA  
Y DESARROLLO RURAL).

**PONENTES:** D<sup>a</sup> CAROLINA ÁLVAREZ  
HERMOSO, PUNTOS 2 a 8 (JEFA DE  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO) Y  
D. GUSTAVO MARTÍN GARCÍA-OCHOA,  
PUNTOS 9 a 15 (JEFE DE SERVICIO DE  
EJECUCIÓN Y APOYO URBANÍSTICO).

**ACTA Nº 3**

**COMISIÓN DE 26 DE MAYO DE 2023**

En Toledo, siendo las 10:50 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, asistidos 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 22 de marzo de 2023, 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 22 de marzo de 2023.

**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. ALCOLEA DE TAJO. EXP. 016/20 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, PROMOVIDO POR EL 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 Nº2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ALCOLEA DE TAJO**, 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 37.3 del TRLOTAU.

El Ayuntamiento de Alcolea de Tajo, según el artículo 42.2 del TRLOTAU, deberá considerar que en tanto no se realice la publicación del Acuerdo de Aprobación Definitiva, así como la del contenido de las normas urbanísticas modificadas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, esta modificación puntual carece de eficacia alguna.

**3. GERINDOTE. EXP. 014/22 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS SOBRE RETRANQUEOS EN SUELO URBANO, PROMOVIDA POR EL 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 Nº 6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GERINDOTE**, 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 37.3 del TRLOTAU.

Así mismo, se comunica al Ayuntamiento de Gerindote 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.





4. **AÑOVER DE TAJO. EXP. 036/14 PL, MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL SOBRE REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-8, PROMOVIDA POR EL 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 “REDELIMITACIÓN DE LA UA-8” DEL POM DE AÑOVER DE TAJO**, 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 37.3 del TRLOTAU.

Así mismo, se comunica al Ayuntamiento de Añover de Tajo 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 la modificación 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 134 del Reglamento de Planeamiento:**

5. **BARGAS. EXP.006/23 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS SOBRE CONDICIONES GENERALES, ORDENANZAS Y USOS EN SUELO RÚSTICO, PROMOVIDA POR EL PROPIO AYUNTAMIENTO.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la ponente y, de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros asistentes **ACUERDA**: emitir el presente informe al amparo del art. 134 del Reglamento de Planeamiento, con el objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas.

El expediente de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 DE LAS NN.SS. deberá completarse y/o subsanarse con arreglo a las siguientes consideraciones:

**SOBRE LA DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.**

-Constan en el expediente los siguientes informes:

<p>1. Servicio de cultura. <b>Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo.</b></p>	<p><b>18/10/2022.- RESOLUCIÓN FAVORABLE</b>, con las siguientes consideraciones:</p> <p><i>“- Respecto a los inmuebles recogidos en el apartado de Patrimonio Arquitectónico de las Normas Subsidiarias del término municipal de Bargas, relativos a la Iglesia Parroquial de San Esteban, Ermita del Stmo. Cristo de la Sala, Convento de las Monjas, Fuentes y Finca Loranque, previa a cualquier afectación se requerirá autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, que contendrá las condiciones y plazos de ejecución de dicha intervención, según lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.</i></p> <p><i>- Se recomienda que, en caso de instalarse equipos de aerotermia y cualesquiera otros elementos disonantes en el exterior de inmuebles, se dispongan en zonas no visibles desde la vía pública.</i></p>
---	--





	<p>- <u>En caso de llevarse a cabo modificaciones y revisiones sobre el instrumento urbanístico remitido, deberá volver a ser informado por esta Dirección Provincial según lo establecido en el artículo 26 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.</u></p>
<p>2. Servicio de Accesibilidad e Infraestructuras. <b>Secretaría General de Bienestar Social.</b> <b>Consejería de Bienestar Social.</b></p>	<p><b>29/03/2021. INFORME TÉCNICO FAVORABLE.</b> En el que se concluye lo siguiente:</p> <p><u>“Una vez revisada la documentación aportada, se observa que las determinaciones de Normativa propuestas no suponen afección en materia de Accesibilidad.</u></p> <p><u>No obstante, se sugiere por su importancia, que las modificaciones sobre la ordenanza particular de Zona de Casco Antiguo, tengan en cuenta e incorporen en su texto normativo la manera concreta de aplicar los últimos cambios normativos en materia de accesibilidad sobre “la ocupación las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público” (art. 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y los art. 10 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal).”</u></p>

**SOBRE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.**

**(OE) Respecto de la Ordenación Estructural.**

Si bien en el punto 3.3. de la memoria justificativa se dice que no se realiza ningún cambio a nivel de ordenación estructural, se deberá justificar lo siguiente:

-Definición de la intensidad máxima edificatoria. En la ordenanza de la zona de Casco Antiguo, se ha modificado el criterio de cálculo de la **edificabilidad máxima**. Mientras que en la **Revisión de las NNSS-1996**, la edificabilidad es el resultado de aplicar un porcentaje de ocupación a la altura máxima, en la **MP-08**, es el resultado de aplicar un fondo máximo edificable a dicha altura máxima.

Este cambio de criterio puede conllevar que se esté produciendo un aumento de edificabilidad, y en consecuencia un aumento del aprovechamiento urbanístico.

Si existe un incremento de edificabilidad, el suelo quedaría en la categoría de SUNC por incremento de aprovechamiento, conforme el artículo 45.3. A) b) del TRLOTAU 1/2010, siendo de aplicación el régimen señalado en su artículo 69.1.2. b).

Por tanto, se debe justificar **si existe o no un incremento de aprovechamiento**, debiendo tener en cuenta lo señalado, además, de las demás circunstancias de la ordenación propuesta que afectan a la edificabilidad. Entre ellas, las excepciones del fondo, la disminución de la altura en el entorno de la Parroquia de San Esteban Protomártir, etc.





-Determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas en SUELO RÚSTICO.

En el Suelo No Urbanizable sujeto a régimen común (equivalente al actual Suelo Rústico de Reserva, SRR), se ha añadido como uso permitido, el uso industrial adscrito al sector primario. Estos usos, son los enumerados en el Anexo I, al que se refiere el artículo 38.3. del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

Al respecto, se debería evitar denominar a estos usos como industriales, y definirlos solamente como usos primarios, con primera transformación.

Por otra parte, se tendrá en cuenta que al considerar estos usos en el mismo régimen que las instalaciones industriales se les está ordenando de la misma manera. Así pues, por ejemplo, la superficie mínima de parcela, que para el sector primario asciende a **5.000 m<sup>2</sup>s**, resultará más restrictiva para el industrial, según lo previsto en la Orden de 4 de febrero de 2020.

Por último, se recomienda que se valore la altura máxima de **7 metros**, ya que esta limitación, podría hacer inviable la implantación de actividades del sector primario con primera transformación.

**(OD) Respeto de la Ordenación Detallada.**

-Determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas en SUELO URBANO.

En cuanto a las ordenanzas tipológicas de suelo urbano, se está innovando las ordenanzas: 6.6. Casco Antiguo, 6.7. Ensanche de Casco y 6.8. Zona Residencial Unifamiliar.

-Régimen fuera de ordenación de las edificaciones preexistentes. Como consecuencia de la limitación de alturas de las edificaciones que circundan la Parroquia de San Esteban Protomártir, a **2 plantas**, y del límite de **20 metros** de fondo máximo edificable, se deberán determinar todos los edificios que van a quedar fuera de ordenación.

Para estos edificios, se debe establecer el **régimen de fuera de ordenación**, que será el de incompatibilidad parcial por exceso de altura y/o fondo. Se definirá el régimen de obras autorizables, conforme el artículo 42 bis del TRLOTAU 1/2023.

**Se deberán justificar todas las innovaciones pretendidas, con especial atención a la restricción de derechos consolidados por las vigentes NN.SS..**

**Errores formales.**

**II. Memoria Informativa. III. Memoria Justificativa.**

- En el punto 2.1. Marco normativo de la Memoria Informativa se aprecia que falta normativa. Por ejemplo, el Decreto 242/2004, en el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y la Orden de 4 de febrero de 2020.
- En el punto 2.3. de la MI, se aprecia que se hace referencia a la Disposición Transitoria 4ª, cuando en realidad el contenido de este apartado se corresponde con la Disposición Transitoria 3ª. Se debe corregir.
- En el punto 3.3. Ordenación Estructural de la Memoria Justificativa, se debe justificar con claridad y suficientes datos que la modificación de parámetros urbanísticos de la Ordenanza de Casco Antiguo, no supone un incremento de aprovechamiento.

**IV. Normativa Urbanística. Punto 4.1. Cuadro comparativo de redacción actual y propuesta.**

-5.1.2. Plantas de sótano y semisótano. Se ha determinado que el encuentro entre el viario y el acceso a los aparcamientos se resuelva mediante una pendiente no superior al **8%** y sin modificar la rasante de éste.





Esta determinación no se ajusta a la Sección 7- Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento, DB-SUA, que dice: “Las zonas de uso Aparcamiento dispondrán de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior, con una profundidad adecuada a la longitud del tipo de vehículo y de 4,5 m como mínimo y una pendiente del 5% como máximo.” Se debe revisar.

-5.3.1. Aparcamientos obligatorios. Se debería especificar si se tiene en cuenta o no la fracción que excede de los **100 m<sup>2</sup>c** totales de edificación o sucesivos múltiplos. Se recomienda aclarar cuál será la superficie que computará, esto es, toda la superficie edificada o la asignada a determinados usos, llegando a diferenciar, incluso, la superficie destinada a uso privativo o la de uso común del edificio.

-8.6.5. Instalaciones industriales. No parece lógico que se establezca para cualquier actividad industrial los requisitos de los **Proyectos de Singular Interés**. Estos instrumentos son de carácter “excepcional”, debiendo ser declarador de interés regional por el Consejo de Gobierno, y seguir el procedimiento del artículo 33 del TRLOTAU 1/2010. Se debe revisar.

**Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 38 del TRLOTAU:**

**6. VILLASECA DE LA SAGRA. EXP.005/23 PL. MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UA 04, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE VILLASECA DE LA SAGRA.**

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 asistentes,

**ACUERDA** emitir el presente **INFORME PRECEPTIVO** al amparo del art. 38.1 del TRLOTAU, con el objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas conforme a lo establecido en el artículo 10.1.f) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM.

El expediente deberá completarse y/o subsanarse con arreglo a las siguientes **CONSIDERACIONES:**

**1. Consideraciones a la tramitación:**

En el expediente administrativo deberá constar completa la documentación relativa a la concertación administrativa, incluyendo las solicitudes e informes obtenidos de todas las administraciones y organismos afectados.

**2. Consideraciones a la ordenación propuesta:**

No aparece justificado suficientemente en la Memoria el cambio de uso pormenorizado previsto en el PERIM para las parcelas RP.02 y RP.03.

**3. Consideraciones al documento técnico:**

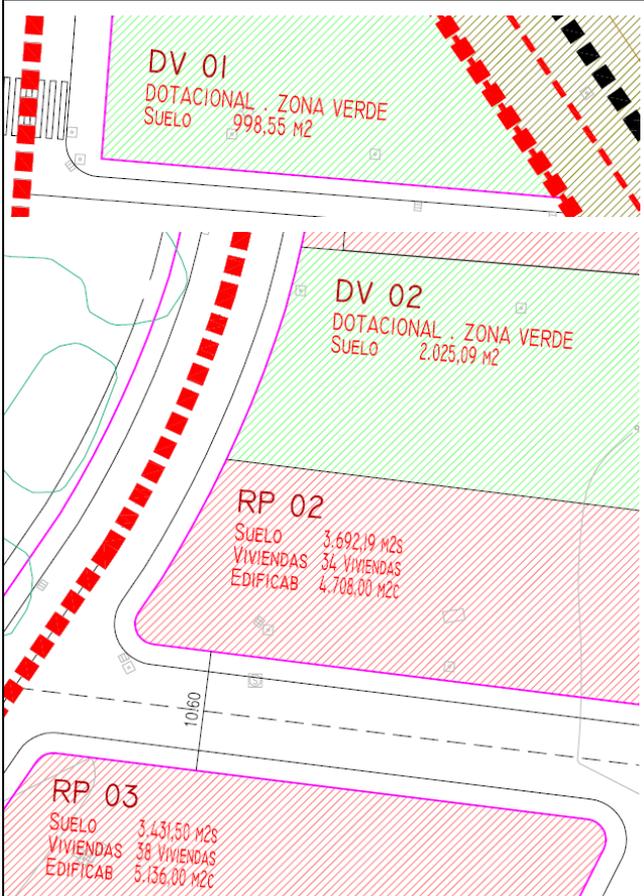
- La Memoria indicará los documentos, fichas, planos, etc., que se modifican, del PERIM aprobado.
- El plano de información incluido en la modificación: “03 ORDENACIÓN CALIFICACIÓN VIGENTE”, no se corresponde exactamente con el plano 06 CALIFICACIÓN incluido en el





PERIM registrado en esta Delegación con fecha 21-07-2014. Éste último, a su vez, incluye discrepancias entre las superficies (edificabilidad en m<sup>2</sup>c de las parcelas RP 02 y RP 03 y la superficie de suelo de las dos parcelas de zona verde), escritas sobre las parcelas y las incluidas en el cuadro resumen del ámbito, lo que deberá aclararse justificadamente.

- Se adjunta extracto del mencionado **plano 06**:



UA04 . VILLASECA DE LA SAGRA . Septiembre 2012					
Ref	Uso detallado	Suelo	Edificab.	Viv.	
RP01	Residencial	1.225,37	530,00	4	
RP02	Residencial	3.692,19	2.860,00	34	
RP03	Residencial	3.431,50	3.380,00	38	
TOTAL Residencial		8.349,06	6.770,00	76	
DV01	Zona Verde	1.645,77			
DV02	Zona Verde	2.183,13			
Total DV		3.828,90			
SG 47	Sistema General	116,00			
DE	Dotacional	2.810,00			
Total DE		2.926,00			
DEIS01	Infraestructuras	20,00			
Total DEIS		20,00			
	Red Viaria (DC)	5.294,85			
TOTAL Dotacional		12.069,75			
TOTAL UNIDAD		20.418,81			

- La superficie total del ámbito recogida en la Memoria (19.326,42 m<sup>2</sup>), no se corresponde con la incluida en el cuadro resumen del plano 04 CALIFICACIÓN de la Modificación (20.418,81 m<sup>2</sup>), y a su vez, esta última no coincide con el sumatorio de las superficies de suelo de dicho cuadro, lo que deberá aclararse y subsanarse.
- La edificabilidad neta sobre la parcela 03 incluida en la ficha de la unidad (1,43 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s), no agota la edificabilidad máxima de 5.136 m<sup>2</sup>c propuestos para la parcela.
- Se incluye entre la documentación aportada el *Plano 05.Parcelación*. Dicha parcelación tendrá carácter orientativo, y así deberá reflejarse, debiendo tramitarse con posterioridad la correspondiente modificación del Proyecto de Reparcelación, en caso de ser necesario.

Una vez aprobada la MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR objeto de informe por el Ayuntamiento, se deberá remitir el instrumento debidamente diligenciado con la aprobación definitiva realizada por el Ayuntamiento, aportando un documento en el que se manifieste las correcciones que se han efectuado en atención a las





consideraciones indicadas en este informe, así como los documentos necesarios para efectuar el refundido del planeamiento municipal vigente.

**7. VILLA DE DON FADRIQUE. EXP.007/23 PL. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10b DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, PROMOVIDA POR EL PROPIO AYUNTAMIENTO.**

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 asistentes,

**ACUERDA** emitir el presente **INFORME PRECEPTIVO** al amparo del art. 38.1 del TRLOTAU, con el objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas conforme a lo establecido en el artículo 10.1.f) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM.

El expediente deberá completarse y/o subsanarse con arreglo a las siguientes **CONSIDERACIONES:**

El **PERIM** se centra en el desarrollo de la **UA-10b**. Las obras se desarrollarán mediante obras públicas ordinarias conforme el artículo 129 del TRLOTAU.

**1. Sobre la ordenación propuesta**

o **Determinaciones generales**

El **PERIM** debe fijar las determinaciones señaladas en los artículos 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento, para las **UA-10a y UA-10c**, y no limitarse solamente a la **UA-10b**.

Respecto a ésta última, en el punto 2.1.6. se califica el viario que la atraviesa como *estructurante*. La denominación adecuada a la nomenclatura vigente es la de **Sistema General** y, en el caso de que se le quiera dar esa consideración, deberá definirse en el conjunto de la población el Sistema General Dotacional de Viario y se tramitará conforme a una innovación que afectaría a la ordenación estructural (OE) de las NNSS.

o **Ordenación urbanística detallada y trazado pormenorizado**

La **UA-10**, se ha dividido en tres unidades de actuación, **UA-10a, UA-10b y UA-10c**. En el caso de la unidad de actuación **10b**, no se ha incluido la totalidad del viario que conecta la Calle Cervantes con la Calle Caramelos. Como consecuencia de ello, en el momento de su ejecución independiente, va a resultar un callejón con doble ángulo, que no conecta con la trama urbana existente.

Además, la delimitación propuesta se ajusta plenamente a la propiedad con referencia catastral 0947106VJ8804N0001QZ.

Por tanto, este planteamiento no cumple con los criterios de delimitación de unidades de actuación del artículo 29 del Reglamento de Planeamiento, cuestión que ya se señaló en la consulta previa de **5 de marzo de 2021**. Tampoco se puede decir que la **UA-10b** es una unidad funcional correctamente integrada y conectada con el entorno. Se debe revisar.





- **Reservas dotacionales públicas de carácter local**

En el **punto 2.2.2.** el **PERIM** justifica las cesiones de la siguiente forma.: “Según el artículo 69.2.2. de la LOTAU y lo argumentado en la propuesta de zonificación, no se contemplan terrenos como zona libre de uso público para esta ordenación, lo que resulta una justificación parcial, ya que se refiere solamente a la **UA-10b** y sin que se haya justificado si innecesariamente. La justificación de las demás unidades es insuficiente.

Por tanto, se deberá revisar la necesidad de las cesiones locales destinadas a zonas verdes (DV) y equipamientos (DE), para cada una de las unidades de actuación, en aplicación del artículo 69.2.2. del Decreto Legislativo 1/2023.

- **Determinación de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas**

La descripción del uso, en el caso de la **UE-10b**, residencia de mayores y otras instalaciones asistenciales, resulta ambigua, ya que podría tratarse de uso Residencial Colectivo o de uso Dotacional de Equipamiento. Para el resto de unidades no se han especificado usos pormenorizados.

Así pues, se deberán establecer para cada una de las unidades de actuación, empleando la terminología del Anexo I del Reglamento de Planeamiento.

En el caso de que se trate de uso dotacional, se debe especificar si es privado o público.

Si es dotacional público, no se deberá tener en cuenta la intensidad edificatoria para el cálculo del aprovechamiento tipo, debiendo recalificar el suelo expresamente como Dotacional de Equipamiento.

Y si es dotacional privado, se generarán plusvalías, ya que es un uso lucrativo que genera aprovechamiento. Se revisará el punto 2.1.6. del PERIM.

En todo caso, se debe volver a justificar que no se generan plusvalías en cada una de las unidades de actuación, conforme el artículo 69.2.2.b) del Decreto Legislativo 1/2023 que posibilite la exención del lucrativo correspondiente al Ayuntamiento.

Por otra parte, para las zonas verdes públicas y zonas de equipamiento públicas, es recomendable que se elabore ordenanza específica, siempre y cuando no estén formuladas en las **NNSS-1996.**

Por último, para el uso de viviendas de protección pública, se debe aclarar el porcentaje que se pretende imponer al desarrollo de este ámbito. Según artículo 24.3. del Decreto Legislativo 1/2023, se podría suprimir, teniendo el porcentaje del 30%, carácter voluntario.

## 2. Otros aspectos del documento técnico

Si se fija una edificabilidad de **1,20 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s**, se debe permitir la tipología de adosada y pareada conforme a lo regulado en las vigentes NN.SS.

Se debe revisar la edificabilidad del ámbito. En el punto 3.4. se ha calculado **12.125,98 m<sup>2</sup>c**, y en el punto D. Determinaciones de la Ordenación Estructural, **10.696,03 m<sup>2</sup>c.** Además, se debe fijar en el **D.9.** el aprovechamiento tipo, conforme el artículo 71 del TRLOTAU.





En el punto 3.3, se ha considerado el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. Las NNSS son de tipo A, equivalentes al actual Plan de Delimitación de Suelo Urbano (**PDSU**), que no contemplan dicha categoría. Se debe referir como **Suelo Urbano de Reserva (SUR)**, conforme al artículo 25 del TRLOTAU.

Una vez aprobada la MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA objeto de informe por el Ayuntamiento, se deberá remitir el instrumento debidamente diligenciado con la aprobación definitiva realizada por el Ayuntamiento, aportando un documento en el que se manifieste las correcciones que se han efectuado en atención a las consideraciones indicadas en este informe, así como los documentos necesarios para efectuar el refundido del planeamiento municipal vigente.

**8. TORRIJOS. EXP 11/23 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7, PROMOVIDA POR EL PROPIO AYUNTAMIENTO.**

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 asistentes,

**ACUERDA** emitir el presente **informe favorable** al amparo del art. 38.3 del TR LOTAU, con el objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas conforme a lo establecido en el artículo 10.1.f) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM.

Una vez aprobada la **Modificación del Plan Parcial** objeto de informe por el Ayuntamiento, se deberá remitir el instrumento debidamente diligenciado con la aprobación definitiva realizada por el Ayuntamiento, así como los documentos necesarios para efectuar el refundido del planeamiento municipal vigente.

**SUELO RÚSTICO**

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

**9. CUERVA. EXP.048/22 SNU. INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 0,8 MEGAVATIOS (MW) LOCALIZADA EN POLÍGONO 1, PARCELAS 32, 33, 34 Y 35 Y SU INFRAESTRUCTURA DE EVACUACIÓN DE 20kv Y CENTRO DE SECCIONAMIENTO TELEMANDADO LOCALIZADO EN LA PARCELA 49 DEL POLÍGONO 1, TODO ELLO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUERVA, PROMOVIDO POR SERROTA POWER, S.L.**

Visto el expediente **048/22 SNU** tramitado por el que **SERROTA POWER, S.L.** solicita calificación urbanística para **INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 0,8 MEGAVATIOS (MW) LOCALIZADA EN POLÍGONO 1, PARCELAS 32, 33, 34 Y 35 Y SU INFRAESTRUCTURA DE EVACUACIÓN DE 20 kv, Y CENTRO DE SECCIONAMIENTO TELEMANDADO LOCALIZADO EN LA PARCELA 49 DEL POLÍGONO 1, TODO ELLO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUERVA**, 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, a:

La obtención de los informes o resoluciones favorables de los diferentes organismos interesados, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, así como al cumplimiento de la totalidad de las medidas e indicaciones que se relacionan en los mismos, y en particular:

- El cumplimiento de la totalidad de las medidas y condiciones fijadas en:
  - Los informes de la **C<sup>a</sup> de Desarrollo Sostenible (Servicio de Medio Ambiente)** de 13.07.2021 (R/s 713806) sobre la planta solar fotovoltaica, de 22.07.2022 sobre el centro de Seccionamiento, y de 14.03.2023.
  - La resolución de Autorización de cruce de la **Confederación Hidrográfica del Tajo** de 22.02.2023.
  - El informe de la **Compañía Distribuidora Iberdrola** de 04.11.2021.
  - Los informes de la **C<sup>a</sup> de Educación, Cultura y Deportes** (Servicio de Cultura de la Delegación Provincial en Toledo), de fecha 23.12.2022 (Exp. 1214071).
- La obtención y cumplimiento de los informes solicitados:
  - Autorización de autorización administrativa previa y de construcción de nueva instalación de la C<sup>a</sup> de Desarrollo Sostenible (Servicio de Industria y Energía) solicitado con fecha de 13.04.2022 (R/e 1353057, 1353118, 1353275 y 1353404).

El Ayuntamiento ha de considerar la necesidad o no de esperar la respuesta a las solicitudes de informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento solicitado con fecha de 07.06.2022.

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 38.1 del RSR la calificación urbanística tendrá el siguiente contenido:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en los siguientes documentos:
  - Proyecto Huerta Solar fotovoltaica “Serrota 1” de 0,8 MW, firmado con fecha de 11.04.2022 por el Ingeniero Industrial D. Jose Luis Lires González (Clgdo 146 del COII-AB)
  - Proyecto de LSMT 20 kV S7C Evacuación planta Fotovoltaica “Serrota 1”, firmado con fecha de 08.04.2022 por el graduado en Ingeniería Eléctrica D. Amador Borraz Ordas (Clgdo 508 del COGITI-AB)
  - Proyecto de CS Telemandado, firmado con fecha de 24.03.2022 por el graduado en Ingeniería Eléctrica D. Amador Borraz Ordas (Clgdo 508 del COGITI-AB), y separata firmada la misma fecha por el mismo técnico.
  - Anexo para Proyecto Huerta Solar Fotovoltaica “Serrota 1” de 0,8 MW, firmado con fecha de 03.01.2023 por el Ingeniero Industrial D. Jose Luis Lires González (Clgdo 146 del COIIAB).
  - Separata para el Excmo. Ayunt. Cuerva del Proyecto Huerta Solar Fotovoltaica “Serrota 1” de 0,8 MW, firmado con fecha de 03.01.2023 sin firmar.





- Anexo al Proyecto de LSMT 20 kV S7C Evacuación planta Fotovoltaica “Serrota 1”, firmado con fecha de diciembre de 2022 por el graduado en Ingeniería Eléctrica D. Amador Borraz Ordas (Clgdo 508 del COGITI-AB)
- Anexos al Proyecto CS Telemandado, firmado con fecha de diciembre de 2022 y febrero de 2023, por el graduado en Ingeniería Eléctrica D. Amador Borraz Ordas (Clgdo 508 del COGITI-AB).
- Plan de restauración vegetal e integración paisajística, y Plan de desmantelamiento y restauración paisajística, redactados por los Ingenieros Técnicos Forestales Ignacio Cámara Martín y Jose Luis Martinez Dchary, de fecha febrero de 2023.

Serán válidos los datos presentados en los documentos complementarios presentados con fecha más reciente en aquello que contradigan a los anteriores.

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.1º, 2º y 3º RSR se deberá cumplir y respetar el contenido en los informes del Servicio de Medio Ambiente de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Toledo de fecha 13.07.2021 (CON-TO-21-0311); 22.07.2022 (Ref. SLEE/2022/TO/00057) y 14.03.2023 (Ref. 2023/TO/00459) respecto de las actividades y obras objeto de informe, así como en los planes de “restauración vegetal e integración paisajística” y de “desmantelamiento y restauración paisajística”, aportados al expediente.

Así mismo, los Ayuntamientos deberán comprobar que se llevan a cabo las acciones que se indican en los planes de restauración vegetal y de desmantelamiento 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 correspondiente.

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 separata dirigida al Excmo. Ayuntamiento de Cuerva de 03.01.2023, se fija un **plazo de vigencia de la licencia de 30 años**.

- De acuerdo con lo previsto en el artículo 64.3 del TRLOTAU (modificado por la Ley 1/2023, de 28 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas), se fija la cuantía del canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, conforme a lo previsto en la letra b), que determina que será *“Del tres por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando éste sea superior a 500.000 euros, en cuyo caso corresponderá un dos por ciento al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación y el resto a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha”*.





- 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 b), y de acuerdo con el **coste de ejecución material** de la construcción, instalación u obra será:

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

De conformidad con lo dispuesto en el art. 29.6 RSR la superficie indispensable para el desarrollo de la actividad queda **vinculada** legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo esta superficie indicada en el proyecto de 26.617,73 m<sup>2</sup>, de los que corresponden **26.600 m<sup>2</sup>** a la planta solar fotovoltaica "Serrota 1" sobre las parcelas 32, 33, 34 y 35 del polígono 1, y **17,73 m<sup>2</sup>** al Centro de Seccionamiento sobre la parcela 49 del polígono 1. Así mismo, serán 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 los Ayuntamientos en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a las respectivas licencias como condiciones mínimas, sin perjuicio de que los Ayuntamientos puedan 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 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. **LAS HERENCIAS. EXP. 094/20 SNU. INSTALACIÓN DE PLANTA FOTOVOLTAICA DENOMINADA "CASTILLEJO I" DE 25 MW DE POTENCIA, SITUADA EN POLÍGONO 7, PARCELA 11, PROMOVIDO POR SUN TOL I, S.L.**

Visto el expediente **094/20 SNU** tramitado por el que **SUN TOL I, S.L.** solicita calificación urbanística para **INSTALACIÓN DE PLANTA FOTOVOLTAICA DENOMINADA "CASTILLEJO I" DE 25 MW DE POTENCIA** ubicada en el polígono 7 parcela 11, del municipio





de **LAS HERENCIAS**, 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) 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, 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, a:

La obtención de los informes o resoluciones favorables de los diferentes organismos interesados, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, así como al cumplimiento de la totalidad de las medidas e indicaciones que se relacionan en los mismos, y en particular:

- La Resolución de 03-12-2022 publicada el 04-11-2022 por la C<sup>a</sup> de Desarrollo Sostenible, respecto a la Evaluación de Impacto Ambiental, y su informe de 09-03-2023 respecto a cambios no sustanciales.
- La RESOLUCIÓN de 14-04-2023 de autorización administrativa previa y de construcción de la Consejería de Desarrollo Sostenible.
- La AUTORIZACIÓN de la CHT de fecha 27-04-2023.
- La Resolución del Servicio competente en Patrimonio Histórico de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 28-10-2020.
- El informe del Servicio de Carreteras de la C<sup>a</sup> de Fomento de fecha 28-06-2021, por el que se solicitará la autorización de las obras, una vez obtenida la calificación urbanística.
- El informe del Servicio de Carreteras de la DIPUTACIÓN de fecha 15-04-2021 y la autorización que emitida el 28-03-2023.

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 38. 1, apartado 1<sup>o</sup>, las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en los diferentes proyectos y anexos con las indicaciones y limitaciones debidas a los informes emitidos por los órganos Sectoriales, ya enumerados.
- Dada la afección a SNUPEA, y 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 de uso y aprovechamiento del suelo, será la siguiente:
  - o Respecto a la afección a la ZONA DE POLICÍA: AUTORIZACIÓN de fecha 27-04-2023.

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

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).





- El interesado deberá una vez otorgada la licencia municipal, prestar la garantía por importe del 3% del coste de las obras, a la administración local. (Ar. 17.d) RSR).
- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).
- Indicar el plazo de vigencia de la licencia, que según solicita el promotor sería de 30 años, y en virtud del artículo 66.2.c) del TRLOTAU, se advertirá expresamente al solicitante de la posibilidad de petición de prórroga, solicitada por el promotor por plazos de 5 años, siempre antes del vencimiento del plazo de vigencia, y de que el transcurso del plazo, 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, se fija la cuantía del canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en el 3%, conforme a lo previsto en la letra b), al ser un presupuesto superior a 500.000 €, cuyos conceptos, de acuerdo con el **coste de ejecución material** de la instalación serán:
  - o Para la JCCM: 1% sobre el coste de ejecución material
  - o Para el municipio: 2% sobre el coste de ejecución material en este municipio.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 29.6 RSR la superficie indispensable para el desarrollo de la actividad queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo esta superficie de 59.000 m<sup>2</sup>. Asimismo, será de aplicación los efectos que se establecen en los siguientes párrafos del mencionado artículo.

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

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

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 caso de que se indique, a lo establecido en el INFORME de la Dirección General de Evaluación Ambiental emitida, así como en las indicaciones que se establecen en la memoria específica de replantación del proyecto.

Así mismo, el Ayuntamiento, visto el plan de restauración presentado y vistos los informes recibidos, 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.





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. NOBLEJAS. EXPTE. 005/22 SNU. PROYECTO DE CAMBIO DE USO, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE NAVE PARA LA TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH (NO DESTINADOS AL CONSUMO HUMANO), PROMOVIDO POR ECOPIG PROTEINS, S.L.**

Visto el expediente **005/22 SNU** tramitado por el que **ECOPIG PROTEINS, S.L.** solicita calificación urbanística para **PROYECTO DE CAMBIO DE USO, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE NAVE PARA LA TRANSFORMACIÓN DE SUBPRODUCTOS ANIMALES SANDACH (NO DESTINADOS AL CONSUMO HUMANO)** ubicada en parcela 373 del polígono 6 en el municipio de **NOBLEJAS**, 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, a:

La obtención de los informes o resoluciones favorables de los diferentes organismos interesados, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, así como al cumplimiento de la totalidad de las medidas e indicaciones que se relacionan en los mismos, y en particular:

- Las RESOLUCIONES de la Consejería de Desarrollo Sostenible, emitidas desde la DG de Economía Circular, el 14-09-2022, de Autorización Ambiental Integrada, y el 26-11-2021 de Evaluación de Impacto Ambiental.
- El informe de la Consejería de Desarrollo Sostenible, emitido desde la DG de Medio Natural y Biodiversidad, aprobado el 14-04-2023 por el que se RESUELVE autorizar la ocupación de la vía pecuaria Vereda de Los Pozos.
- La RESOLUCIÓN 23-06-2021 de la CHT, autorizando las obras de infraestructuras de gas con el cruzamiento del arroyo de Las Canalejas y la autorización de 11-04-2023 para las obras de abastecimiento y saneamiento.





- El INFORME DE 02-07-2021 de la Demarcación de Carreteras del Estado, y su AUTORIZACIÓN de 28-12-2022, en relación con las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, así como la AUTORIZACIÓN de 23-06-2022 para la canalización de gas.
- La Resolución de fecha 04-10-2021 de la Dirección Provincial de la Consejería de Cultura, por la que se autorizan las obras.
- El informe del Ayuntamiento de Noblejas respecto al trazado y conexión de infraestructuras.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 23 del RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en los Proyectos de ejecución, en sus reformados y en sus anexos, con las indicaciones y limitaciones debidas a los informes de los organismos afectados. (art. 38.1.1º) RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.1º y 3º RSR se deberá respetar el contenido de las Resoluciones en cuanto a la Autorización Ambiental Integrada y Evaluación de Impacto Ambiental mencionadas.
- La superficie de terrenos a replantar, tratándose de usos relacionados con establecimientos industriales, será la mitad de la superficie de la finca,.
- El Ayuntamiento deberá comprobar que se llevan a cabo las acciones que se indican en los planes de restauración vegetal y de desmantelamiento 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 correspondiente

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, se fija un **plazo de vigencia de la licencia de 33 años**, y 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 su letra b), y teniendo en cuenta que el **coste de ejecución material** de la construcción instalación u obra declarado en proyecto será:

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





De conformidad con lo dispuesto en el art. 23.5 RSR, la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requisitos funcionales, por lo que, teniendo en cuenta que la superficie ocupada es la máxima que admite la superficie total de parcela, será 45.118 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 la licencia otorgada 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. MALPICA DE TAJO. EXPTE. 081/22 SNU. EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE ENGORDE DE POLLOS EN POLÍGONO 20 PARCELA 188, PROMOVIDO POR D. LUIS MIGUEL CARRASQUILLA GONZÁLEZ.**

Visto el expediente **081/22 SNU** tramitado por el que **LUIS MIGUEL CARRASQUILLA GONZÁLEZ**, solicita calificación urbanística para **EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE ENGORDE DE POLLOS** ubicada en el polígono 20 parcela 188, del municipio de **MALPICA DE TAJO**, 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, a:





La obtención de los informes o resoluciones favorables de los diferentes organismos interesados, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, así como al cumplimiento de la totalidad de las medidas e indicaciones que se relacionan en los mismos, y en particular:

- **Obtención y cumplimiento** de inscripción de aprovechamiento de aguas subterráneas por la Confederación Hidrográfica del Tajo, para uso ganadero (Vol. máx. anual de 1.746,15 m<sup>3</sup>) que deberá obtener el promotor en respuesta a su solicitud tramitada R/e: REGAGE22e00016247129, de 03-05-2022.
- **Cumplimiento** del Informe del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental de la Consejería de Desarrollo Sostenible R/s: 414466 de 22-04-2021.

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 de explotación avícola de engorde de pollos, firmado por D. José Raul Sánchez González, Ingeniero Tco. Agrícola e Ingeniero Agrónomo (visado 07-06-2022). Presupuesto de ejecución material: 264.632,40 €
  - Anexo a Proyecto firmado por D. José Raul Sánchez González, el 12 de diciembre de 2022.
- Los actos solicitados sobre suelo rústico no urbanizable de especial protección natural y ambiental, se entienden posibilitados en base al informe emitido por el Informe del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental de la Consejería de Desarrollo Sostenible de 22-04-2021. Se tendrá en cuenta por el Promotor que será necesario recabar autorización de corta de encinas o cualquier otra clase de vegetación natural, en aplicación de la normativa en materia de montes.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, el Ayuntamiento de Malpica 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 según establece el artículo 66.2.a) TRLOTAU.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.3 del RSR, la superficie de la finca que queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y su correspondiente uso ganadero será de: **34.456 m<sup>2</sup>** (que deberán incluir la superficie vallada), atendiendo al requisito de superficie máxima ocupada por las edificaciones del 10%, establecido en el art. 2.2. **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO**, de las Normas Urbanísticas.

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 el mismo 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 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.

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

**13. LA PUEBLA DE MONTALBAN. EXP.082/22 SNU. ART. 172 TRLOTAU. LICENCIA PROVISIONAL PARA INSTALACION FOTOVOLTAICA DE 216 KW PARA AUTOCONSUMO, COPLANAR SOBRE CUBIERTAS EN NAVE INDUSTRIAL EXISTENTE DESTINADA A FABRICA DE QUESOS, EN EL SECTOR SAUM-N DE LAS NNSS, PROMOVIDO POR QUESOS CORCUERA, S.L.**

Visto el expediente **082/22 SNU** por el que el **AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE MONTALBAN** 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 **INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA DE 216 KW PARA AUTOCONSUMO**, en el sector SAUM-N, promovido por **QUESOS CORCUERA, S.L.**, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

**INFORMAR FAVORABLEMENTE** la **AUTORIZACIÓN PROVISIONAL** solicitada relativa a **INSTALACION FOTOVOLTAICA DE 216 KW PARA AUTOCONSUMO, COPLANAR SOBRE CUBIERTAS EN NAVE INDUSTRIAL EXISTENTE DESTINADA A FABRICA DE QUESOS, EN EL SECTOR SAUM-N DE LAS NNSS, EXPTE 082/22 SNU**, promovido por **QUESOS CORCUERA, S.L.**, haciendo constar, que **se condiciona la vigencia de la licencia provisional por el plazo indicado en la solicitud de licencia (durante 25 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 la Puebla de Montalbán 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 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.

**14. ALMOROX. EXPTE. 018/23 SNU. AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA INVESTIGACION POR CALICATAS Y ENSAYO INDUSTRIAL, EN PARCELA 504 DEL POLÍGONO 8, PROMOVIDA POR ERIMSA (EXPLOTACIÓN DE ROCAS INDUSTRIALES Y MINERALES, S.A.).**

Visto el expediente **018/23 SNU** por el que el **AYUNTAMIENTO DE ALMOROX** 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 **INVESTIGACIÓN POR CALICATAS Y ENSAYO INDUSTRIAL**, en la parcela 504 del polígono 8, promovido por **ERIMSA (Explotación de rocas industriales y minerales, s.a)**, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

**INFORMAR FAVORABLEMENTE** la **AUTORIZACIÓN PROVISIONAL** solicitada, fijando un plazo máximo para el desarrollo de los trabajos hasta el fin de la prórroga del permiso de Investigación, el 28 de febrero de 2025 y haciendo constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de retirar las casetas, sin derecho a indemnización, en el momento que termine el plazo establecido, 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 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





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

15. **MADRIDEJOS - EXPTE. 094/22 SNU. INFORME PARA LA AUTORIZACIÓN RELATIVA AL ART. 3.3 C) DE LA INSTRUCCIÓN TÉCNICA DE PLANEAMIENTO (ITP) (ORDEN 4/20, DE 8 DE ENERO), PARA TALLER DE TAXIDERMIA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MADRIDEJOS, POLÍGONO 40 PARCELA 104, PROMOVIDO POR TAXIDERMIA ESPAÑA, C.B.**

Visto el expediente tramitado por el **AYUNTAMIENTO DE MADRIDEJOS** en relación con la solicitud de licencia de **TAXIDERMIA ESPAÑA, C.B.**, y vista la solicitud para que se emita el informe previo y vinculante para **“AUTORIZACIÓN RELATIVA AL ART. 3.3 C) DE LA INSTRUCCIÓN TÉCNICA DE PLANEAMIENTO (ITP) (ORDEN 4/20, DE 8 DE ENERO), PARA TALLER DE TAXIDERMIA” (Expte. 094/22 SNU)**, en suelo rústico, localizada en la parcela 104 del polígono 40 del municipio de **MADRIDEJOS**, 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** 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”. Se ha justificado que es una actividad artesana que tiene que estar fuera de casco urbano por sus características, que el local donde se desarrolla actualmente se ha quedado pequeño y que para ampliarse necesitan un nuevo local listo para la actividad, que con la ampliación se generan 4 nuevos puestos de trabajo.

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.

**RUEGOS Y PREGUNTAS.** – Ninguna.

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las 12:25 horas del día de la fecha, de la que yo como Secretaria doy fe.

V.º B.º

EL PRESIDENTE DE LA CPOTU

LA SECRETARIA DE LA CPOTU

P.S. EL VICEPRESIDENTE  
(Art. 6 Decreto 235/2010, de 30 de noviembre)

