



Castilla-La Mancha

ASISTENTES

PRESIDENTE:

- D. JOSÉ ANTONIO CARRILLO MORENTE (DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANISMO).

VICEPRESIDENTE:

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

SECRETARIO:

- D. JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ LABRADOR (JEFE DE SECCIÓN JURÍDICA DE LA SECRETARÍA PROVINCIAL DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE FOMENTO EN TOLEDO).

VOCALES:

- D^a. SUSANA JARA SÁNCHEZ (DELEGACIÓN PROVINCIAL DE DESARROLLO SOSTENIBLE).

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

- D^a. BELÉN LÓPEZ DONAIRE (VICEPRESIDENCIA. GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA).

- D. RAFAEL PÉREZ DE ÁGREDÁ 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^a. MARÍA TERESA SIMOES DE LA CRUZ (DELEGACIÓN PROVINCIAL DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES, ÁREA EDUCACIÓN).

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

- D^a. COVADONGA MIGUEL SUARDIAZ (DELEGACIÓN PROVINCIAL DE AGRICULTURA, AGUA Y DESARROLLO RURAL).

OTROS ASISTENTES. EN PUNTO Nº 2

DEL ORDEN DEL DÍA (Art. 9 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de *Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha*):

- D. JULIÁN MARTÍN ALCÁNTARA (DELEGADO PROVINCIAL DE ECONOMÍA, EMPRESAS Y EMPLEO).

- D^a PATRICIA DOBLAS BRAVO (UNIDAD DE ACOMPAÑAMIENTO EMPRESARIAL DE TOLEDO).

AMBOS ABANDONAN LA COMISIÓN FINALIZADO EL PUNTO 2.

PONENTE: D. GUSTAVO MARTÍN GARCÍA-OCHOA, PUNTOS 2 A 10 (JEFE DE SERVICIO DE EJECUCIÓN Y APOYO URBANÍSTICO).

ACTA Nº 5

COMISIÓN DE 2 DE AGOSTO DE 2022

En Toledo, siendo las 10:01 horas del día señalado, se reunieron mediante sistema de videoconferencia, en segunda convocatoria, las señoras y los señores al margen señalados, miembros de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, constituida de conformidad con lo establecido en el artículo 13 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, (modificado por Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios), bajo la Presidencia de su titular, asistidos por el Secretario, quien suscribe, al objeto de celebrar la sesión para el día de la fecha y tratar los asuntos comprendidos en el Orden del Día.



Castilla-La Mancha

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

El acta de la sesión anterior, celebrada el día 4 de julio de 2022, 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 4 de julio de 2022.

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

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 9 Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha:

2. **NOEZ. EXPTE. TO-DP-0012-21. "PLANTA DE BIOGÁS PARA LA PRODUCCIÓN DE BIOMETANO Y COMPOST EN NOEZ, TOLEDO" EN LA PARCELA 149 DEL POLÍGONO 3 DE SUELO RÚSTICO DE NOEZ.**

El artículo 9 de la Ley 5/2020 de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha (en adelante LPP), regula el procedimiento a seguir para la emisión del Informe propuesta para la Declaración de Proyectos Prioritarios.

Cumplidos los plazos establecidos en la Ley, emitidos los informes de ponencia que alude el art. 9.2 de la misma Ley, oídas las personas representantes de las Consejerías con competencia en materia territorial y urbanística, ambiental, de patrimonio histórico y cultural, económica y empresarial, así como el representante del municipio afectado, en este caso Noez, en la persona de su Alcalde-Presidente.

Intervienen

Presenta el proyecto D. José Antonio Carrillo Morente (como punto del orden del día), así como la presencia del Alcalde del municipio afectado, la representante de la Unidad de Acompañamiento empresarial D^a Patricia Doblas Navarro y el Delegado Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, D. Julián Martín Alcántara.

Toma la palabra D. Julián Martín Alcántara y expone brevemente el proyecto a grandes rasgos, así como el cumplimiento del mismo y de los requisitos necesarios para declarar el proyecto como prioritario. Concluye el Sr. Martín para responder a las dudas que haya surgido y que sean necesarios.

Interviene D. José Antonio Carrillo Morente para aludir a los informes sectoriales, dando la palabra a María Consuelo Alguacil San Félix, como representante de la Delegación de Educación, Cultura y Deportes en el área de cultura, que manifiesta que no existe inconveniente por parte de este órgano para que el proyecto se declare como prioritario, sin perjuicio de que, en caso de que aparecieran restos materiales de valor cultural durante su ejecución, se deberá actuar conforme a lo previsto en el art. 52 de la Ley 4/2013 de 16 de mayo de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

2 de 23



Posteriormente toma la palabra la representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, D^a Susana Jara Sánchez haciendo hincapié en que se encuentra en la actualidad tramitándose la concesión de la Autorización ambiental integrada de la actividad, además de que se está sometiendo la actuación al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Ordinario a petición del promotor del proyecto, a pesar de que le correspondería por el tipo de actividad a desarrollar el procedimiento simplificado.

A continuación toma la palabra el D. Gustavo Martín García-Ochoa, que expone brevemente las conclusiones de su informe, en el que se incluyen consideraciones urbanísticas que deberán ser subsanadas para su posterior valoración por la Comisión según lo estipulado en el art. 9 de la LPP.

Finalmente, el Presidente de la Comisión da las gracias por la asistencia a la Comisión del Alcalde-Presidente de Noez, dando la palabra para exponer brevemente las virtudes del proyecto que se pretende implantar en su localidad, redundando principalmente en la inversión económica planteada y los puestos de trabajo que se van a crear, y que supondrán un impulso a la economía local.

Tras las intervenciones, la CPOTU adoptó por unanimidad el siguiente **ACUERDO**:

1. Emitir **INFORME** respecto del proyecto presentado, asumiendo como informe propio el contenido de los informes de ponencia presentados, conforme al artículo 9.2 de la LPP y que se adjuntarán al acuerdo como anexo I.
2. Elevar al Órgano competente según el art. 10 de la LPP, la siguiente **PROPUESTA**:

DECLARAR PROYECTO PRIORITARIO LA CONSTRUCCIÓN DE UNA PLANTA DE BIOGÁS PARA LA PRODUCCIÓN DE BIOMETANO Y COMPOST EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE NOEZ, promovida por BIOMETANO MONTES DE TOLEDO S.L., con el condicionado recogido en el Informe de Ponencia de la Delegación Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de Toledo, que debe formar parte del Acuerdo y que es el siguiente:

- Llevar a cabo el proyecto "Planta de Biogás para la producción de biometano y compost en Noez, Toledo", según memoria aportada por un importe total de 8,4 millones de euros.
- Realizar las inversiones en el municipio de Noez (Toledo).
- Crear un total de 7 puestos de trabajo fijos a jornada completa.
- Finalizar las inversiones y cumplir todas las condiciones establecidas en un plazo máximo de tres años desde que la empresa cuente con las autorizaciones y licencias necesarias para iniciar la ejecución del proyecto



Castilla-La Mancha

Para entender el expediente completo y en disposición de obtener la calificación urbanística sería necesario completar y subsanar el expediente antes de la declaración de proyecto prioritario según lo siguiente:

- Con el fin de determinar el plazo de la licencia municipal conforme a lo previsto en el art. 66.2.c) TRLOTAU, el promotor aportará datos justificativos del tiempo preciso para la amortización de la instalación, en aras de que el Ayuntamiento pueda concretar el plazo. En caso de que no se justifique, ese plazo sería de 10 años, prorrogables.

El acuerdo o resolución por el que se declare prioritario debería recoger los condicionantes propios de los acuerdos de otorgamiento de licencia, que deberían ser trasladados al Ayuntamiento de Noez para su conocimiento:

- La calificación urbanística quedará condicionada en su eficacia a:
 - La finalización de los trámites ambientales:
 - Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria (expediente PRO-SC-21-0937).
 - Autorización Ambiental Integrada de la actividad (expediente AAI-TO-470).
 - La obtención de las autorizaciones indicadas en el informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento.
 - La obtención de las autorizaciones y cumplimiento de las condiciones indicadas en los informes del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales.
 - Cumplimiento de las condiciones asociadas a la solicitud de inscripción de aprovechamiento de aguas en la sección B (mismo predio, máximo 7.000 m³/año) realizada a la Confederación Hidrográfica del Tajo el 27-01-2022.
- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en la documentación remitida por la Unidad de Acompañamiento Empresarial junto con la solicitud de convocatoria para la celebración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- De acuerdo con lo previsto en el artículo 64.3 del TRLOTAU (modificado por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativa), **se fija la cuantía del canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, conforme a lo previsto en la letra b)**, y de acuerdo con el coste de ejecución material de la actuación.
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.1º, 2º y 3º RSR se deberá cumplir y respetar las previsión de replantación y medidas de apoyo a la vegetación natural para preservar los valores agrarios o naturales de estos incluidas en el apartado 9 -FICHA URBANÍSTICA del proyecto básico de actuaciones PLANTA DE BIOGÁS PARA LA PRODUCCIÓN DE BIOMETANO Y COMPOST EN NOEZ, o las que se pudiera prever en los procedimientos ambientales.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá comprobar que se lleva 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 correspondiente.

- En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, el Ayuntamiento de Noez deberá:
 - o 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).
 - o 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)
 - o 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).
- De conformidad con lo dispuesto en el art. 29.6 Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU **quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, la superficie de 93.985,57 m2**, que de acuerdo con el proyecto es la superficie necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales para la actividad, según el Art.11.1 la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, aprobada por la Orden 4/2020 de 8 de enero, de la Consejería de Fomento.

De conformidad con lo previsto en el artículo 9.4.de la LPP, del presente Acuerdo de la Comisión se dará traslado por su Secretaría a la persona promotora del proyecto para que, en el plazo de cinco días, alegue ante la Unidad de acompañamiento empresarial de Toledo lo que estime procedente y en todo caso, manifieste su conformidad con las obligaciones establecidas en aquel. En el supuesto de que no se produzca dicha conformidad la propuesta formulada quedará sin efecto.

Cumplido el trámite anterior, se dará traslado de su resultado y del presente Acuerdo a la Delegación Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de Toledo, para su traslado al órgano competente para la declaración como proyecto prioritario, según ordena el artículo 9.5 de la LPP".



PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

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

3. BURGUILLOS DE TOLEDO. EXP.29/21 PL. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3-LOS CERCADOS, 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:**

Relativas al DOCUMENTO TÉCNICO:

1. El documento técnico diferenciará las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada (OD) de las de ordenación estructural (OE).
2. Tal y como se indica en el documento de la Modificación: "Una vez aprobada la modificación puntual se redactará un documento refundido del plan parcial con las modificaciones incluidas para mayor aclaración y aplicación del mismo". Deberá aportarse para su depósito en esta Delegación.

Relativas a la TRAMITACIÓN:

1. Se aportará al expediente administrativo el anuncio de información pública en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, así como certificado del resultado del trámite de información pública conforme al art. 38.1.b) TRLOTAU.
2. Se completará el expediente con los informes emitidos por las Administraciones y Organismos afectados. Entre ellos, deberán figurar los correspondientes a la consulta a la *Consejería de Desarrollo Sostenible* respecto de la necesidad o no de sometimiento al trámite de Evaluación Ambiental y el del Servicio de Cultura, de la *Consejería de Educación, Cultura y Deportes*.
3. Se completará el expediente con la justificación de la afección o no a la equidistribución del ámbito y, en su caso, se tramitará la correspondiente modificación del Proyecto de Compensación aprobado.



Tras la aprobación definitiva por el Ayuntamiento-Pleno, deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe técnico en el que se justifique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión. Además, se deberá acompañar al informe:

- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de su aprobación definitiva.
- Copia del PP 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).

4. **VILLASEQUILLA, EXP.14/21 PL. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POLÍGONO 13 (P-13), PROMOVIDO POR EL 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.

Previamente a la aprobación del PERI por el Pleno del Ayuntamiento, deberá completarse y subsanarse este expediente según las siguientes **CONSIDERACIONES**:

1. **En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24 TRLOTAU):**

- El punto 3.4 de la Memoria indica que *"se aplicará directamente la ordenanza actual"*, y el punto 3.5, que *"el PERI ha definido unas ordenanzas particulares de aplicación a cada zona"*, lo que deberá aclararse y corregirse.

2. **En cuanto a la justificación de la cesión de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz de materializar el porcentaje correspondiente de aprovechamiento lucrativo (art. 69 TRLOTAU):**

- En el documento se indica que *"En el desarrollo del P-13 no se realizaron las cesiones de superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área del reparto, siendo interés del Ayuntamiento la exención de dicha cesión según la certificación realizada por el Ayuntamiento (ANEXO 1)"*, pero en el dicho Anexo no se incluye dicha certificación, siendo imprescindible según lo regulado en el Art.69.2.2.b del TRLOTAU:

"Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el municipio estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente".

3. **En cuanto a la documentación y tramitación del PERI (art. 30, 38 y 39 TRLOTAU):**

- En el plano 11 USOS Y ORDENANZAS PARTICULARES:



- Se delimitará el ámbito de la actuación.
- Se acotará el ancho del viario afectado.
- Se grafiará con trama distinta del resto, el ámbito de aplicación de la ORDENANZA 2 RED VIARIA.
- A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad y atendiendo al informe del Servicio de Accesibilidad e Infraestructuras de la Consejería de Bienestar Social, deberá subsanarse el documento técnico: PERI de julio 2021, y recabarse nuevo informe de dicho organismo.
- Deberá incluirse en el expediente el anuncio en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, según establece el art. 38.1. TRLOTAU, junto al certificado de información pública que incluya este aspecto.
- A efectos de cálculo de plazos en la tramitación, se informa que la legalización de actuaciones urbanizadoras irregulares (en aplicación del art. 39.5 del TRLOTAU), conlleva con carácter previo a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento-Pleno, el sometimiento a informe de la Comisión Regional de Ordenación Territorial y Urbanismo. Informe que deberá ser recabado por el Ayuntamiento.
- Por tratarse de legalización de actuaciones ejecutadas sin contar con el correspondiente acto legitimador, el Ayuntamiento deberá incoar expediente sancionador conforme a los arts. 177 y siguientes del TRLOTAU.

Las presentes consideraciones deberán recogerse en el documento que se presente junto a la solicitud de informe correspondiente al del Art.39.5 TRLOTAU ante la Consejería de Fomento.



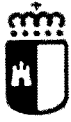
Tras la aprobación definitiva por el Ayuntamiento-Pleno, deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe técnico en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión. Además, se deberá acompañar al informe:

- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de su aprobación definitiva.
- Copia del PERI 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).

5. **LA GUARDIA. EXP.15/22 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR-3, 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** relativas a las determinaciones que afectarían a la ordenación estructural (OE), según el art. 24.1 del TRLOTAU, a las determinaciones de la ordenación detallada (OD), según el art. 24.2 del TRLOTAU, a la tramitación (T), según el art. 34 (y siguientes del TRLOTAU), a los informes sectoriales (S) por razón de su tramitación, y finalmente, a la documentación aportada (D), según el art. 30 del TRLOTAU:

1. (D) Se deberá justificar por el Ayuntamiento que el instrumento de ordenación del PAU cancelado, es decir, que su Plan Parcial del Sector 3, es un instrumento de ordenación vigente.
Además, se aportará más información respecto de la resolución del P.A.U., señalando de forma expresa su resolución ajustada al vigente TR LOTAU y a su Reglamento de Actividad de Ejecución.
2. (OD) Delimitación: Dado que no se aporta documentación gráfica ni informativa ni de ordenación, y que la única información es la contenida en las fichas de las ordenanzas, se aportará documentación gráfica INFORMATIVA que refleje con claridad la ordenación por usos y categorías, para identificar la aplicación de las ordenanzas diferenciadas por el Plan.
3. (D) En las fichas de ordenación actual (ordenanzas) según el Plan Parcial de 2004, se establece un coeficiente de ocupación del 80%, (ver Anexo I) el cual se ha eliminado de las fichas propuestas en la MP, se deberá justificar o rectificar, completando en dichas ordenanzas lo que proceda.
4. (S) Se realizarán las consultas a los órganos sectoriales indicados en este informe, y que, a falta de determinación de otros órganos sectoriales afectados, y del CERTIFICADO del Ayuntamiento, que se debe emitir, indicando que no existen otros órganos sectoriales afectados distintos a los ya consultados, serían los siguientes:
 - Consejería de Desarrollo Sostenible respecto a la necesidad o no de sometimiento al trámite **Evaluación Ambiental**.
 - Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de **Patrimonio Cultural** de la de acuerdo con el artículo 26.2 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.
 - Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en relación con la **autovía A-4**, sus vías de servicio, y acceso al Sector 3.

6. **YUNCLER. EXP.03/22 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR URR-24, PROMOVIDA POR EL PROPIO AYUNTAMIENTO.**

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

INFORME PRECEPTIVO Y VINCULANTE de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.3 del TRLOTAU conforme al art. 10.1.e) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM, se informa que el expediente deberá completarse y/o subsanarse con las siguientes **CONSIDERACIONES**:



- Al tratarse de una modificación que afecta a la ordenación estructural (OE) se deberá tener en cuenta que una vez finalizado el plazo de concertación y, al objeto de la emisión del informe único de concertación que deberá emitir la Comisión de Concertación Interadministrativa, nos deberá remitir la correspondiente solicitud junto a los informes obtenidos en aplicación del artículo 10.6 del Texto Refundido de la LOTAU y al certificado del Secretario Municipal en el que se acredite la solicitud de todos los informes preceptivos y copia de los recibidos en el Ayuntamiento hasta la fecha de la solicitud.
- Según art. 120.5 del Reglamento de Planeamiento, la innovación del Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la **Comisión Regional de Urbanismo**. Además, se precisa dictamen favorable del **Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha**. Para ello, el expediente que se remita a tal fin a la Consejería de Fomento deberá estar correctamente indiciado, foliado y diligenciado en su integridad.
- El documento no contiene información detallada sobre los servicios e infraestructuras existentes, ni análisis /justificación /propuesta de los precisos para el correcto funcionamiento y servicio, que deberá valorarse.
- Se revisará el artículo 46 de las Normas, subsanando la referencia al Sector URR-24 en el apartado C) "EDIFICACION PLURIFAMILIAR (EN BLOQUE)", (pág. 106 y sucesivas).
- Se debe actualizar la documentación del POM incluida en el documento PPM incluyendo las determinaciones de la MP1 del POM: el plano del sector URR 24 o la ficha Nº 37 del sector URR 24.
- En el apartado 3 Normas Urbanísticas se deberá incluir la ordenanza DEIS.
- Se deberá justificar que el reajuste del parámetro del Aprovechamiento Tipo del área de reparto correspondiente al sector residencial URR 24 no supone una diferencia superior al 15 % del AT correspondiente a aquellas áreas de reparto que el POM establece con el uso global o mayoritario "residencial".
- Se incluyen de forma confusa: en la pág. 14 referencia a las cuantías de superficie del sector y a la cuantía del área de reparto, en la pág. 28 cuantías de la Edificabilidad neta del sector o la superficie y en la pág. 29 el (cálculo del AT sin contabilizar la superficie de la RT5). Por todo ello se revisarán estas cuantías al objeto de hacerse corresponder con las establecidas en el resto del documento rectificándolas oportunamente y garantizando unanimidad de las mismas en todo el documento.
- Se aportará certificado del Secretario Municipal al expediente sobre la presentación o no de alegaciones. No consta documentación sobre la Aprobación Inicial del PPM correspondiente al Ayuntamiento-Pleno, según se detalla en el art. 139 del Reglamento de Planeamiento.
- Se aportará informe la Diputación de Toledo, dado que se modifican las conexiones del sector con la Carretera Provincial TO-2422 (Carretera de la Estación), aclarando si este tramo de la carretera de la Diputación de Toledo se ha recibido por el Ayuntamiento de



Castilla-La Mancha

Yuncler o si por el contrario aún es titular del mismo la Diputación; en este último caso sería preciso su correspondiente informe favorable.

- Para el cálculo del Aprovechamiento tipo se tendrá en cuenta el art. 33.2 de Reglamento de Planeamiento, no considerando la rotonda **R.T.5** como dotacional público existente.
- Se aclarará la situación correspondiente a la superficie del vial 1 al objeto de facilitar la redacción del posterior proyecto de reparcelación además de concretar la superficie de parcelas afectadas por el presente PPM.

Igualmente, se informa que el expediente deberá completarse y/o subsanarse con arreglo a la justificación del cumplimiento de las observaciones recogidas en la siguiente tabla de informes sectoriales, así como completando los informes que faltan:

TRAMITACIÓN		Aportado		Observaciones / Conclusión
		SI	NO	
INFORMACIÓN PÚBLICA (36.2.A) TRLOTAU)	D.O.C.M.			fecha 20.01.2022
	Periódico			
	Resultado			
Aprobación Inicial				
CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA (Art. 10 del TRLOTAU)				
INFORMES SECTORIALES (36.2.B) TRLOTAU)	Solicitado	Emitido		Resultado
Consejería de Bienestar Social Secretaría General		16-02-2022		Informa que, si bien se establecen mejoras respecto al anterior Plan Parcial, se deberá: - Evaluar el estado de los distintos elementos y su grado de cumplimiento de la normativa actual, evaluando y justificando el alcance de los ajustes necesarios para el cumplimiento de la actual normativa de accesibilidad. - Ajustar la iluminación de los báculos desalumbrado. - Adaptar el diseño de las plazas de aparcamiento de p. con movilidad reducida a la Orden TMA 851/2021. - En la medida de lo posible adoptar criterio de señalización táctil en el pavimento. - Revisar la ubicación y entorno del mobiliario de las zonas verdes para que cumpla la normativa aplicable. - Los pasos de peatones cumplirán la Orden Viv 561/2010. - Se incluirán en el PPM las disposiciones de ordenanza relativas a los vados vehiculares al objeto de procurar la uniformidad y cumplimiento de la normativa vigente.



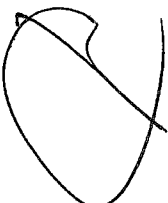
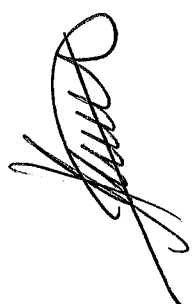
Una vez aprobado PLAN PARCIAL DE MEJORA por el Ayuntamiento, se deberá remitir el instrumento debidamente diligenciado con la aprobación definitiva realizada por el Ayuntamiento, aportando un documento en el que se manifieste las correcciones que se han efectuado en atención a las consideraciones indicadas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

SUELO RÚSTICO

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

7. PANTOJA. EXPTE. 044/21 SNU. PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE NAVE ALMACÉN PROMOVIDO POR TALLERES OÑATE PANTOJA, S.L.

Visto el expediente **044/21 SNU** tramitado por el que **TALLERES OÑATE PANTOJA, S.L.** solicita calificación urbanística para **PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE NAVE ALMACÉN**, en el municipio de **PANTOJA**, en el polígono 16 parcela 63, 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**

- 
- 
- 1) En relación con **excepción de parcela mínima y ocupación máxima** prevista en el artículo 3.3 c) de Orden 4/2020, de 8 de enero de la Consejería de Fomento, **informar favorablemente para realizar la actividad en una parcela inferior y con una ocupación superior a la marcada en la orden**, con el informe favorable del Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de la C^a. Desarrollo Sostenible de fecha 22-02-2022, con la declaración de Ayto de relevante interés social, y siendo una actividad compatible con la naturaleza del suelo.
 - 2) **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 obtención de informe/autorización de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, solicitado el 22/11/2021
- Informe del 30/11/2020 de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deporte sobre la afección cultural.



Castilla-La Mancha

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

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

- "PROYECTO BÁSICO AMPLIACIÓN DE NAVE ALMACÉN" con fecha noviembre 2021 redactado por el arquitecto Iván Gómez Rojo colegiado nº 11.518 del COACM.

En relación con lo dispuesto en el art. 38.1. 2º RSR, donde establece un porcentaje mínimo de reforestación del 50%. No es posible realizar la reforestación en la parcela, habiendo solicitado el promotor la monetización de la actuación en base al art 64.2 del TRLOTAU, con un presupuesto de 1.103€. Existe informe del Técnico municipal de fecha 27/05/2022 dando por bueno dicho importe.

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, en su caso, una vez otorgada la legalización, 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 ésta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).
Conforme al documento de amortización de la actuación, **se fija un plazo de la vigencia de 35 años**, advirtiendo expresamente al solicitante en virtud de dicho artículo de la posibilidad de petición de prórroga siempre antes del vencimiento del plazo de vigencia, y de que el transcurso del mismo sin concesión de la prórroga supondrá la caducidad de la licencia sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna.
- El canon de participación pública regulado en el art. 64.3 TRLOTAU, será el previsto en la letra a) de dicho artículo.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 23 RSR y art. 7 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, se vinculará a nivel registral a esta actividad la totalidad de la parcela 63 del polígono 16.

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 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.

8. EL REAL DE SAN VICENTE. EXPTE. 099/20 SNU PARA LEGALIZACIÓN DE PISCINA Y VESTUARIO, VINCULADOS A VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN POLÍGONO 6, PARCELAS 9 Y 12, PROMOVIDO POR D. EDUARDO AGUADO GAVILÁN.

Visto el expediente tramitado (099/20 SNU) por el que D. Eduardo Aguado Gavilán solicita la calificación urbanística para **LEGALIZACIÓN DE PISCINA Y VESTUARIO, VINCULADOS A VIVIENDA UNIFAMILIAR**, localizada en el municipio de **EL REAL DE SAN VICENTE**, polígono 6, parcelas 9 y 12, 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:

- Informe sobre afección al Patrimonio Arqueológico de la Delegación de Educación, Cultura y Deportes de Toledo, emitido con fecha 20-11-2020 (R/s 1062707). Expte. Cultura: 202291
- Informe del Servicio de Medio Ambiente de Toledo de la Consejería de Desarrollo Sostenible sobre "Legalización de piscina y caseta vestuarios" (CON-TO-20-9070), (R/s 449614 de 09-06-2020).
- Obtención de inscripción de aprovechamiento en la sección B para dos pozos de 2,50 m de profundidad, según solicitud aportada en esta Delegación de Fomento el 25-05-2022, y firmada por el promotor con fecha 21-04-2021. Dicha inscripción deberá incluir expresamente el llenado de la piscina, dado que en el informe del Técnico municipal firmado el 23-05-2022 se indica que la parcela cuenta **"con acometida de agua a la red municipal para uso doméstico, sin que esta acometida autorizada pueda utilizarse para el llenado de la piscina objeto de legalización"**.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 20 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 legalización de piscina recreativa y caseta vestuario asociada a vivienda unifamiliar, firmado por D. Isaac Rubio Batres, Arquitecto Técnico (visado 27-10-2020).
- Anexo Documentación complementaria Proyecto de legalización piscina recreativa y caseta vestuario asociada a vivienda unifamiliar, firmado por D. Isaac Rubio Batres, el 23-08-2021.
- Plano S.03.3 SITUACIÓN 3 PERÍMETRO FINCA Y DISTANCIAS septiembre 2021, firmado D. Isaac Rubio Batres.

- Los actos solicitados se entienden posibilitados, teniendo en cuenta lo previsto en el art. 12.3. RSR, por el informe emitido por el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de la Delegación de Desarrollo Sostenible de Toledo sobre "Legalización de piscina y caseta vestuarios" (CON-TO-20-9070), firmado el 26-05-2020.

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).
- 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, según establece el artículo 66.2.a) TRLOTAU.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 20 RSR y con lo indicado en el informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural (**Exp. CON-TO-18-7886**) de 06-08-2018, se mantiene la superficie vinculada legalmente a la vivienda a la que da suministro la piscina, es decir, **la totalidad de las parcelas 9, 12, 31, 32, 33, 34, 46, 177 y 318 del polígono 6: 996.409 m²** (atendiendo a los datos obtenidos de la base de Catastro).

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

Conforme al Art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de 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.

Por tratarse de legalización de actuaciones ejecutadas sin contar con el correspondiente acto legitimador, el Ayuntamiento deberá incoar expediente sancionador conforme a los arts. 177 y siguientes del TRLOTAU.

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. TORRALBA DE OROPESA. EXPTE. 033/20 SNU. CONSTRUCCIÓN DE NAVE INDUSTRIAL PARA TALLER DE REPARACIÓN DE TRACTORES, CERRAJERÍA Y FERRETERÍA AGRÍCOLA, EN EL POLÍGONO 9, PARCELAS 149 Y 150, PROMOVIDO POR DE LA LLAVE RUIZ, S.L.

Visto el expediente **033/20 SNU** tramitado por el que **DE LA LLAVE RUIZ, S.L.** solicita calificación urbanística para **CONSTRUCCIÓN DE NAVE INDUSTRIAL PARA TALLER DE REPARACIÓN DE TRACTORES, CERRAJERÍA Y FERRETERÍA AGRÍCOLA**, con una superficie construida de 2.250 m², en el municipio de **TORRALBA DE OROPESA**, polígono 9, parcelas 149 y 150, 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:

- El cumplimiento de las determinaciones indicadas en:
 - El informe de 17.09.2020 del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Toledo de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes (R/s 821668).
 - El informe de 06.04.2021 del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Toledo de la Consejería de Desarrollo Sostenible (CON-TO-21-0092).
 - El informe de 01.07.2019 de la compañía Iberdrola Distribución Eléctrica, referente a la solicitud de suministro.
 - El informe de 10.01.2022 de la compañía Iberdrola Distribución Eléctrica, con respecto a la Línea Aérea de media Tensión que pasa por la parcela.
- La obtención de los diferentes informes sectoriales y resoluciones emitidos al respecto por las Administraciones afectadas, en particular:
 - El informe solicitado con fecha de 13.07.2021 a la Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre la inscripción de aguas subterráneas (R/s ... 26183), si fuera necesario.

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



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 el documento "Calificación Urbanística para instalar nave industrial con uso a Taller de Reparación de Tractores, Cerrajería y Ferretería Agrícolas en Suelo Rústico", redactado por el Ingeniero Técnico Industrial Rafael J. Domec Jiménez (Cigdo nº 329), sin visar, con fecha de Diciembre de 2019, en el Anexo al documento anterior, firmado por el mismo técnico, sin visar, con fecha de Julio de 2020, y anexos II, III y IV a la memoria para Subsanación del requerimiento del documento anterior, firmado por el mismo técnico, sin visar, con fechas de enero de 2022, abril de 2022, y julio de 2022, respectivamente.

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

- Respecto del tramo de la red de saneamiento y de la red de agua que discurre por camino público desde el enganche a la red municipal hasta la parcela, se cumplirá con lo indicada en el certificado del Secretario-Interventor de 22.07.2022, según el cual: *"las redes o infraestructuras que se instalen a partir del punto de conexión con las redes municipales, son de propiedad privada del solicitante, y se deben mantener mientras la actividad pretendida (taller de reparación de tractores, cerrajería y ferretería agrícola) esté en funcionamiento, al tratarse de instalaciones necesarias y en exclusiva para ello"*.
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.1º, 2º y 3º RSR se deberá cumplir y respetar el Plan de reforestación y medidas de apoyo a la vegetación natural para preservar los valores agrarios o naturales de estos y el Plan de Restauración y reposición de los terrenos al estado inicial tras la finalización de la actividad (Apartado 1.7 del Anexo I de julio de 2020), así como el resto de contenido del proyecto en materia medioambiental.

A este respecto, se prevé un perímetro de vegetación, plantado con especies autóctonas, en una longitud aproximada de 546 m y utilización de una superficie de 15.220 m² en total para replantación.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá comprobar que se lleva 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 correspondiente.

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

- Conforme a la documentación presentada por el promotor, y en aplicación de lo dispuesto en el art. 66.2.c) TRLOTAU, se fija un plazo de vigencia para la actuación de **30 años**.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 23.5 R.S.R. queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, una superficie mínima de **20.000 m²**, cumpliendo así los límites establecidos de superficie mínima y de ocupación máxima indicados en el Art. 7 de Orden 4/2020 de 8 de enero, de la Consejería de Fomento.

Conforme al Art. 64.3 del TRLOTAU, los Ayuntamientos deberán 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, materializable en cualquier clase de suelo.

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 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. URDA. EXPTE. 054/21 SNU, AMPLIACIÓN Y ADAPTACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR A CASA RURAL, EN PARCELAS 192, 193 Y 194 DEL POLÍGONO 12, PROMOVIDO POR D. ÁLVARO SOTO REY.

Visto el expediente **054/21 SNU**, por el que **D. ÁLVARO SOTO REY** promueve la calificación urbanística para la **AMPLIACIÓN Y ADAPTACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR A CASA RURAL**, localizada en las parcelas 192, 193 y 194 del polígono 12 de Urda, 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:

- El informe de la Cª de Educación, Cultura y Deportes (Servicio de Cultura de la Delegación Provincial) de fecha 25.11.2021.
- El informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 11.06.2021.
- El informe de la Cª de Economía, Empresas y Empleo (Servicio de Turismo y Artesanía) de fecha de 23.11.2021.
- El informe de la Cª de Desarrollo Sostenible (DG de Economía Circular) de fecha de 09.12.2021 (R/s 1236115).
- El informe de la Cª de Sanidad (Servicio de Salud Pública) de fecha de 24.11.2021.

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

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



- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en:
 - **Proyecto de Ampliación y Adaptación de Vivienda Unifamiliar a Casa Rural**, visado nº TO2020/0977 con fecha 30.06.2022, redactado por el arquitecto D. Pedro Enríquez Villarejo, Clgdo nº 11.482 COACM (en sustitución del Proyecto de Ampliación y Adaptación de Vivienda Unifamiliar a Casa Rural visado con fecha 25.08.2020).
 - **Anexo Solicitud de Calificación Urbanística** de fecha 16.03.2021 redactado por el arquitecto D. Pedro Enríquez Villarejo, Clgdo nº 11.482 COACM.
 - **Anexo al proyecto de Ampliación y Adaptación de Vivienda Unifamiliar a Casa Rural**, sin visar, firmado con fecha de enero de 2022, redactado por el mismo arquitecto redactor del proyecto.
 - **Anexo al proyecto de Ampliación y Adaptación de Vivienda Unifamiliar a Casa Rural**, sin visar, firmado con fecha de abril de 2022, redactado por el mismo arquitecto redactor del proyecto.
 - **Anexo al proyecto de Ampliación y Adaptación de Vivienda Unifamiliar a Casa Rural**, sin visar, firmado con fecha de mayo de 2022, redactado por el mismo arquitecto redactor del proyecto.

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, procederá a la reforestación conforme se indica en los documentos aportados en los anexos de abril y mayo de 2022, y se cumplirá el plan de restauración conforme a los mismos documentos. Y en todo caso, se cumplirán las determinaciones que se establezcan en los informes que emita el organismo competente en Medio Ambiente.

A este respecto, se propone un plan de reforestación con especies autóctonas, que abarca la superficie 5.665,35 m², cubriendo más del 50% de las parcelas. En esta superficie se incluyen las barreras arbóreas, que suponen una superficie de 105,75 m².

En cuanto al Plan de Restauración, se propone adherir 3 parcelas anexas que dispone la propiedad para llegar al mínimo exigido por la TRLOTAU y cumplir con la edificabilidad exigida por el planeamiento municipal vigente, demoliendo o sumando las construcciones existentes sobre las parcelas nuevas.

En el caso de que la propiedad decidiera volver a dedicar la construcción a uso de vivienda unifamiliar, legalizará la construcción con un proyecto de Adaptación de Uso de Casa Rural a Vivienda Unifamiliar Aislada, para lo que se habrán de cumplir los parámetros urbanísticos definidos en el TRLOTAU y en las NNSS de Urda.

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

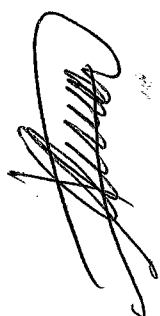


- El interesado deberá una vez otorgada la licencia municipal, prestar la garantía por importe del 3% del coste de las obras a la administración local. (Ar. 17.d) RSR)
- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de 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).
- Conforme a la documentación presentada por el promotor, y en aplicación de lo dispuesto en el art. 66.2.c) TRLOTAU, **con la calificación urbanística se fija un plazo de la vigencia de la licencia de 30 años.**
- El canon de participación pública regulado en el art. 64.3 TRLOTAU, será el previsto en la letra a) de dicho artículo, respecto del coste de ejecución de la obra.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 27.6 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 **10.467 m²**, conforme se indica en los documentos del expediente. Asimismo, 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 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 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.

Así mismo, el Ayuntamiento, visto el plan de restauración presentado (y conforme a los informes que se emitan por el organismo competente en materia de medio ambiente), 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



Castilla-La Mancha

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.

RUEGOS Y PREGUNTAS

Toma la palabra el Presidente de la Comisión para agradecer a los miembros la asistencia a la Comisión a pesar de las fecha estivales en las que nos encontramos. Asimismo, informa de que la Administración Autonómica en colaboración con la Universidad de Castilla-La Mancha ha puesto en marcha el Máster de Formación Permanente en Urbanismo, Dinamización y Desarrollo Sostenible de Municipios y Ciudades Pequeños (UCLM-JCCM), que dará comienzo en el mes de octubre y estará encaminado a los pequeños municipios, será impartido tanto por Docentes de la Universidad, como profesionales de la Administración, animando a los miembros de la Comisión a participar en él, recalando que en la actualidad está abierto el plazo de prescripción para quien éste interesado. Toda la información del master está disponible en el siguiente enlace: <https://www.uclm.es/estudios/propios/master-urbanismo-dinamizacion-desarrollo-sostenible-pequenos-municipios-ciudades>

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las 11:24 horas del día de la fecha, de la que yo como Secretario doy fe.

VºBº

EL PRESIDENTE DE LA CPOTU

JOSÉ ANTONIO CARRILLO MORENTE

EL SECRETARIO DE LA CPOTU

JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ LABRADOR