

ASISTENTES

PRESIDENTE:

- D. PASCUAL AGUADO Y MIGUEL (DIRECTOR PROVINCIAL, DIRECCIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO).

SECRETARIA:

- D.^a TERESA ESTEBAN PERONA (SECRETARIA PROVINCIAL, DIRECCIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERIA DE FOMENTO).

VOCALES:

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

- D. RAFAEL PÉREZ DE AGREDA (SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO).

- D.^a M.^a DEL PILAR POLO OROZCO (DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ECONOMÍA, EMPRESAS Y EMPLEO DE TOLEDO).

- D.^a ARANZAZU HEREDERO HERRERA (FEDETO).

- D.^a MARÍA CONSUELO ALGUACIL SAN FELIX (DIRECCIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES. AREA DE CULTURA).

- D. FERNANDO PLAZA RUBIO (DIRECCIÓN PROVINCIAL DE AGRICULTURA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO RURAL).

- D. JOSÉ ANTONIO DE LA VEGA GARCÍA (COLEGIO DE ARQUITECTOS TÉCNICOS DE TOLEDO).

- D. ÁNGEL SÁNCHEZ FERNÁNDEZ (COLEGIO DE ARQUITECTOS DE TOLEDO). SE INCORPORA A LA COMISIÓN EN EL PUNTO N° 3 DEL ORDEN DEL DÍA

- D. PEDRO CASAS JIMÉNEZ (FEDERACIÓN MUNICIPIOS DE CLM).

- D.^a TERESA SIMOES DE LA CRUZ (DIRECCIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES. AREA DE EDUCACIÓN).

PONENTES: D.^a CAROLINA ALVAREZ HERMOSO, PUNTO 2 Y 3 (JEFA DE SERVICIO DE PLANEAMIENTO) Y D. GUSTAVO MARTÍN GARCÍA-OCHOA, PUNTOS 4 A 8 (JEFE DE SERVICIO DE EJECUCIÓN Y APOYO URBANÍSTICO) Y RAUL MEDINA LORENZO (PUNTO 9).

ACTA N° 6

COMISIÓN DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2018

En Toledo, siendo las 10:00 horas del día señalado, se reunieron en la Sala de Juntas de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo, en segunda convocatoria, 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, bajo la Presidencia de su titular, 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 15 de octubre de 2018, 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 15 de octubre de 2018.

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.- PANTOJA. EXPTE 004/17 PL. MODIFICACION PUNTUAL N° 9 DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE PANTOJA.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el 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 MODIFICACION PUNTUAL N° 9 DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL (Expte. 004/17 PL), conforme al artículo 37 de la TRLOTAU y art. 10.1 d) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM, promovido por el Ayuntamiento de Pantoja:

Así mismo, se comunica al Ayuntamiento de Pantoja que tras la publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo del presente acuerdo, ese Ayuntamiento deberá publicar el citado acuerdo, así como las normas urbanísticas en su integridad en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP). Todo ello en virtud del artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, informando de 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, este Planeamiento carece de eficacia alguna.

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

03.- LA PUEBLA DE ALMORADIEL. EXPTE. 003/14 PL. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LAS UNIDADES UE-4 Y UE-6 DE LAS VIGENTES NN.SS. PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE ALMORADIEL.

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

Informe preceptivo y vinculante de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.3 del TRLOTAU, con las siguientes consideraciones:

- Puesto que se trata de una innovación del Plan Especial de Reforma Interior que comporta la legalización de actuaciones irregulares, requerirá previo informe




favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (art. 39.5 del TRLOTAU).

• Se tramitará el expediente conforme a lo establecido en el Art. 38 del TRLOTAU conteniendo todos los informes y dictámenes legalmente establecidos conforme a la legislación vigente. Debiendo dar traslado a la Consejería de Fomento del documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno.

SUELO RÚSTICO

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

04.- NOVÉS Y TORRIJOS. EXPTE. 023/18 SNU Y 023BIS/18 SNU. INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 5 MEGAVATIOS DENOMINADA "TORRIJOS-NOVES SUR", Y SU LÍNEA DE EVACUACIÓN, PROMOVIDO POR SOLAER CLEAN ENERGY 1, S.L



Visto el expediente tramitado por **SOLAER CLEAN ENERGY 1, S.L.**, solicita la calificación urbanística para **INSTALACIÓN DE UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 5 MEGAVATIOS DENOMINADA "TORRIJOS-NOVES SUR", Y SU LÍNEA DE EVACUACIÓN, (Expte. 023/18 SNU Y 023BIS/18 SNU)**, localizada en **NOVÉS**, Polígono 4, Parcelas 11.227, y la línea de evacuación que discurre desde **NOVÉS**, Polígono 4, Parcelas, 21.227 y 9.017, hasta **TORRIJOS**, Polígono 5, Parcelas 3 y 9.002, 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, 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 organismo 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 la D.G. de Calidad e Impacto Ambiental, de Toledo firmada de 23/05/2018, respecto al no sometimiento a EIA ordinaria, y sus determinaciones.
 - Los informes emitidos por la CHT de fecha 14-07-2017 y 17-09-2017 por los cuales se AUTORIZA, el uso en zona de policía, y las obras del paso a través del arroyo ORBITE.
 - El informe del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de fecha 31-07-2017 por el que se obtiene AUTORIZACIÓN para las obras solicitadas.
 - La autorización administrativa de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo que se emita en respuesta a su solicitud de fecha 21-04-2017.

- Los informes de los Servicios Periféricos en Toledo de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 18-10-2017 y 20-06-2018 respecto a la AUTORIZACIÓN de las obras de instalación de Planta Fotovoltaica y Línea de Evacuación.

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 el proyecto 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, 2º y 3º RSR se deberá respetar el contenido de la Resolución de Medio Ambiente mencionada.

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 corresponden con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 29.6 RSR la superficie indispensable para el desarrollo de la actividad quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, por lo que de la totalidad de la finca de 798.735 m² se vincula una superficie de 101.328 m². De las fincas por las que discurre la línea de evacuación se vinculan en Novés 1.205 m² y en Torrijos 35 m². 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 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.



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 a lo establecido en la Resolución ya mencionada de la Dirección General de Evaluación Ambiental de 23/05/2018, así como las indicaciones que se establecen en el proyecto a cerca de la Propuesta de Replantación de los terrenos.


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.

05.- EL TOBOSO. EXPTE. 071/18 SNU. CONSTRUCCIÓN DE NAVE ALMACÉN DE VELAS DE CERA PROMOVIDO POR VELAS MARTÍNEZ MORALES S.L.

Visto el expediente tramitado por **VELAS MARTÍNEZ MORALES S.L.**, solicita la calificación urbanística para **CONSTRUCCIÓN DE NAVE ALMACÉN DE VELAS DE CERA, (Expte. 071/18 SNU)**, localizada en el municipio de **EL TOBOSO**, Polígono 59, Parcela 39, 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, 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 organismo 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:
 - A las determinaciones establecidas en el informe de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes de 20/07/2018 en el caso de que aparecieran restos materiales con valor cultural durante la ejecución del proyecto.
 - Obtención de los informes solicitados y pendientes de justificar, de la Delegación Provincial de Fomento y de la Consejería de Agricultura, medio ambiente y desarrollo rural.
 - A lo indicado en los informes del técnico municipal de El Toboso.

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 exigible.

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 Proyecto de construcción de nave almacén de velas de cera visado el 6/6/2018 y aclaraciones al mismo visadas el 27/09/2018 y firmado por D. Jose Miguel Casarrubios Reillo colegiado nº 597 del COGITI de Ciudad Real.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, el Ayuntamiento de El Toboso 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 según determinaciones del artículo 66 del TRLOTAU, advirtiendo expresamente al solicitante en virtud de dicho artículo de la posibilidad de petición de prórroga siempre antes del vencimiento del plazo de vigencia, y de que el transcurso del mismo sin concesión de la prórroga supondrá la caducidad de la licencia sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 23.5 del RSR quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, como mínimo, una superficie de 50.000,00 m² de la finca en relación a la ocupación máxima de los usos de las construcciones proyectadas.

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

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


Actividades para autorización provisional a los efectos del artículo 172 del TRLOTAU.

6.- EL CARPIO DE TAJO. EXPTE. 006/17 SNU. AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DE OBRA DE VALLADO DE FINCA, PROMOVIDO POR JESÚS CORRAL NAVARRO.

Visto el expediente **006/17 SNU** por el que el Ayuntamiento de El Carpio de Tajo 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 **AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DE OBRA DE VALLADO DE FINCA**, situado en la Parcela 146, Polígono 4, promovido por **JESÚS CORRAL NAVARRO**, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**



INFORMAR FAVORABLEMENTE la autorización provisional haciendo constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de demoler el vallado en la parte afectada por el suelo urbanizable sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de EL CARPIO DE TAJO, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.



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

7.- LA GUARDIA. EXPTE. 064/18 SNU. ADAPTAR VALLADO A SENTENCIA JUDICIAL, PROMOVIDO POR FRANCISCO JAVIER HERNÁNDEZ DONES.

Visto el expediente **064/18 SNU** por el que el Ayuntamiento de La Guardia 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 **ADAPTAR VALLADO A SENTENCIA JUDICIAL**, localizado en el Sector PP-1, UE-13, promovido por **FRANCISCO JAVIER HERNÁNDEZ DONES**, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

INFORMAR FAVORABLEMENTE la autorización provisional haciendo constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de demoler el vallado, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de La Guardia, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.



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

Expedientes en suelo rústico a los efectos del artículo 3.3 de la ITP.

8.- MORA. EXPTE. 035/18 SNU. NAVE AGRÍCOLA PARA ALMACÉN DE APEROS, PROMOVIDO POR ARTURO COLADO GARCÍA.

Visto el expediente tramitado por el Ayuntamiento de Mora en relación con la solicitud de licencia de **ARTURO COLADO GARCÍA**, y vista la solicitud para que se emita el informe previo y vinculante para **NAVE AGRÍCOLA PARA ALMACÉN DE APEROS (Expte. 035/18 SNU)**, localizada en el municipio de **MORA**, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3.3 c) de la Orden de 31 de Marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, 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 (modificada por la Orden de 1 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento), por unanimidad de sus miembros asistentes, **ACUERDA**

INFORMAR FAVORABLEMENTE la NAVE AGRÍCOLA PARA ALMACÉN DE APEROS en el polígono 38, parcela 60, a los meros efectos de autorizar la excepcionalidad establecida en el artículo 3.3.c) de la Orden de 31 de marzo de 2003, que permite por razones de interés social o económico el incumplimiento del requisito establecido para este supuesto de manera general, de una superficie mínima de finca de 1 Ha, y con el informe favorable del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 13 de Septiembre de 2016.

Todo ello sin considerar el resto de requisitos cuyo cumplimiento deberá ser acreditado y revisado, en caso de que el expediente prosiga su tramitación por el Ayuntamiento.

Expediente de Tasación conjunta (artículo 192 RAE):

09.- SANTA CRUZ DE LA ZARZA. PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA POR TASACIÓN CONJUNTA, PROYECTO DE SINGULAR INTERÉS CENTRO TECNOLÓGICO NOKIAN TYRES.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- La aprobación del expediente de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta, según lo establecido en el punto sexto del artículo 192 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, una vez valorados los bienes y derechos necesarios para la ejecución del Proyecto de Singular Interés "Centro Tecnológico Nokian Tyres", en los siguientes términos:

La presente valoración se realiza a los efectos de determinar el valor del suelo de las fincas incluidas en el ámbito del Proyecto de Singular Interés "CENTRO TECNOLÓGICO NOKIAN TYRES" que serán objeto de expropiación.

La determinación de cuál sea la norma valorativa de aplicación depende de la que se encuentre vigente al tiempo de la fecha de referencia de la valoración, siendo de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Así, a tenor de su artículo 21.2, se establece que los terrenos tienen la clasificación de **suelo rural**. Por lo que habrá que atender al valor del suelo rural sin atender a futuras expectativas.

El cálculo del valor del suelo se formula con arreglo a lo dispuesto en el art. 7 y siguientes del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Siguiendo los preceptos del artículo 9.1 del mismo texto legal, la renta anual real de explotación, se determinará según la siguiente fórmula: $R=I-C$, donde:

R= Renta anual real de explotación, en euros por hectárea.

I= Ingresos anuales de la explotación, incluidas las subvenciones estatales, en euros por hectárea.

C= Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

Una vez calculada la renta anual R, debe procederse a su capitalización para obtener el resultado de la valoración de acuerdo con el art. 11 y siguientes del Real Decreto 1492/2011, utilizando la siguiente expresión: $(V = R / r)$, donde:



V= Valor de capitalización, en euros.

R= Renta anual constante de la explotación, en euros.

r= Tipo de capitalización.

Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general (r_1), se utilizará el establecido en el apartado 1 de la disposición adicional séptima del R.D.L. 7/2015, es decir, el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización (r_2), el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general (r_1) por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I del Reglamento, según el tipo de cultivo o aprovechamiento.

Sin embargo, el apartado segundo de la disposición adicional séptima señala que el tipo de capitalización que impone en el punto primero de esta misma disposición (r_1) podrá ser corregido aplicando al tipo de referencia indicado un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, *"cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas"*.

Se establece tomar como referencia válida para determinar el precio medio de mercado del suelo rural a valorar, la que recoge la publicación oficial del Servicio de Estadística del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente "Encuesta de precios de la Tierra" como valor medio para esta Comunidad Autónoma del terreno, atendiendo al cultivo, explotación o aprovechamiento del mismo y para el año de referencia de la valoración.

En este caso los valores del suelo obtenidos con la aplicación del tipo de capitalización r_1 , no están por debajo de los reflejados en dicha publicación oficial, por tanto se considera que carece de fundamento la aplicación del coeficiente corrector r_2 en la presente valoración.

FACTOR DE CORRECCION POR LOCALIZACIÓN (Santa Cruz de la Zarza):

El artículo 7.3 del RD 1492/2011 de 24 de octubre, establece que: El valor del suelo obtenido podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.

En consecuencia, atendiendo a dicho artículo 17: El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

- a) Por accesibilidad a núcleos de población, u_1 .
- b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 .
- c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 .

Sustituyendo valores en las correspondientes fórmulas obtenemos que el factor de localización para las fincas sería el siguiente: **F.I.= $u_1 \times u_2 \times u_3 = 1,08 \times 1,1 \times 1 = 1,188$.**

VALORACIÓN FINAL DE LA OCUPACIÓN DEFINITIVA.

El artículo 17.1 determina que: La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la fórmula: $V_f = V \times F.I.$
Donde:

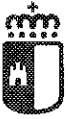
V_f = Valor final del suelo, en euros.

V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

$F.I.$ = Factor global de localización.

Obteniéndose los siguientes valores del suelo: **LABOR SECANO: 1,45 €/m², OLIVAR SECANO: 1,83 €/m² y VIÑA SECANO: 1,83 €/m².**

Por otro lado, a la vista de las alegaciones presentadas por los interesados afectados, la Beneficiaria NOKIAN TYRES SPAIN SLU con fecha 29 de octubre de 2018 emite informe sobre dichas alegaciones en el que muestra su desacuerdo con las pretensiones económicas de la mayoría de los afectados, manteniéndose en los



precios ofrecidos por la Administración en la hoja de aprecio. En dicho informe hay dos excepciones:

- En la finca nº de orden 54, hay un cambio de cultivo, de viña de secano a viña regadío y donde además se ha constatado la presencia de un pozo. La Beneficiaria propone un precio para este tipo de cultivo de **2,58 €/m²** y **2.500 €** para el pozo.
- En las fincas con nº de orden 8, 15, 38, 44, 47 y 48 se mantiene el precio ofrecido por NOKIAN TYRES SLU en los compromisos privados de compra-venta, que no han podido elevarse a público por causas no imputables a las partes (herencias pendientes de tramitación, falta de capacidad sobrevenida/actual de los afectados, etc.). La Beneficiaria en estos casos propone un precio de **1,60 €/m²** para el labor secano, **2,00 €/m²** para el olivar secano y **1,90 €/m²** para la viña secano.

Finalmente, como conclusión de cuantos razonamientos anteceden, la valoración del suelo de las fincas incluidas en el ámbito del Proyecto de Singular Interés "CENTRO TECNOLÓGICO NOKIAN TYRES", son las que se encuentran recogidas en el ANEXO I del presente acuerdo.

SEGUNDO.- Conforme a lo dispuesto en los artículos 192 y 193 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto 29/2011, de 19 de abril), se procederá a la notificación de la resolución aprobatoria del expediente de expropiación, a las personas interesadas titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, otorgándoles un plazo de veinte días para que puedan manifestar por escrito y ante el órgano competente para resolver, su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

En caso de disconformidad, la Administración expropiante dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado Regional de Valoraciones, a efectos de fijar definitivamente el justiprecio.

Por el contrario, si las personas interesadas no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

La aprobación del expediente de expropiación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

El pago o depósito del importe de la valoración establecida producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración definitiva, en su caso, por el Jurado Regional de Valoraciones y de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas.

ANEXO I. VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA DE LAS FINCAS. PROPUESTA DEFINITIVA DE JUSTIPRECIO.

Nº Orden	Polígono	Parcela	Ref. Catastral	Cultivo	Superficie total a expropiar (m ²)	Valor unitario (€/m ²)	Otros elementos indemnizables	Valor unitario (€)	Total (€)*
4	33	82	45157A033000820000WI	Labor secano	9.754	1,45	No constan	0,00	14.143,30
5	33	85	45157A033000850000WS	Labor secano	7.606	1,45	No constan	0,00	11.028,70
6	33	86	45157A033000860000WZ	Labor secano	5.673	1,45	No constan	0,00	8.225,85
7	33	87	45157A033000870000WU	Labor secano	13.567	1,45	No constan	0,00	19.672,15
8	33	135	45157A033001350000WM	Labor secano	646	1,60	No constan	0,00	1.033,60
10	33	138	45157A033001380000WR	Labor secano	2.221	1,45	No constan	0,00	3.220,45
11	33	143	45157A033001430000WX	Labor secano	3.749	1,45	No constan	0,00	5.436,05
14	33	159	45157A033001590000WQ	Labor secano	7.893	1,45	No constan	0,00	11.444,85
15	33	163	45157A033001630000WP	Labor secano	11.591	1,60	No constan	0,00	18.546,00
16	33	166	45157A033001660000WF	Labor secano	7.562	1,45	No constan	0,00	10.964,90
17	33	170	45157A033001700000WM	Labor secano	4.033	1,45	No constan	0,00	5.847,85
19	33	185	45157A033001850000WH	Labor secano	8.138	1,45	No constan	0,00	11.800,10
20	33	186	45157A033001860000WW	Labor secano	8.234	1,45	No constan	0,00	11.939,30
22	33	191	45157A033001910000WB	Labor secano	3.988	1,45	No constan	0,00	5.782,60



23	33	208	45157A033002080000WE	Labor secano	7.009	1,45	No constan	0,00	10.163,05
26	33	216	45157A033002160000WW	Labor secano	9.873	1,45	No constan	0,00	14.315,85
27	33	230	45157A033002300000WT	Labor secano	15.609	1,45	No constan	0,00	22.633,05
28	33	232	45157A033002320000WM	Labor secano	46.816	1,45	No constan	0,00	67.883,20
29	33	233	45157A033002330000WO	Labor secano	7.216	1,45	No constan	0,00	10.463,20
30	33	252	45157A033002520000WA	Labor secano	6.221	1,45	No constan	0,00	9.020,45
31	33	254	45157A033002540000WY	Labor secano	72.087	1,45	No constan	0,00	104.526,15
36	33	284	45157A033002840000WA	Labor secano	1.544	1,45	No constan	0,00	2.238,80
38	33	290	45157A033002900000WG	Olivar secano	7.128	2,00	No constan	0,00	14.256,00
44	31	91	45157A031000910000WO	Viña secano	10.626	1,90	No constan	0,00	20.189,40
47	31	94	45157A031000940000WD	Viña secano	4.491	1,90	No constan	0,00	8.533,00
48	31	99	45157 A031000990000WS	Viña secano	5.046	1,90	No constan	0,00	9.587,00
51	31	105	45157A031001050000WA	Viña secano	6.728	1,83	No constan	0,00	12.312,24
54	31	322	45157A031003220000WE	Viña regadío	12.008	2,58	Pozo	2.500,00	33.480,64
55	31	425	45157A031004250000WA	Labor secano	22.553	1,45	No constan	0,00	32.701,85

* El precio total indicado en la propuesta constituye la indemnización por la expropiación e incluye todos los elementos indemnizables contemplados por la legislación incluyendo el premio de afección, IRO y la indemnización por partición de finca, en su caso.

Ruegos y preguntas

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las 10:50 del día de la fecha, de la que yo como Secretaria doy fe.

VºBº
EL PRESIDENTE DE LA CPOTU


PASCUAL AGUADO Y MIGUEL

LA SECRETARIA DE LA CPOTU


TERESA ESTEBAN PERONA

