

D^a MARIA DE LA O GALLARDO GÓMEZ, SECRETARIA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 10 de abril de 2025, en relación con el punto 10 del orden del día, referido a la solicitud de **CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE CUBIERTA DE ZONA TRASTERO Y ALMACÉN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE, EN PARCELAS 57 Y 58 DEL POLÍGONO 51, SOBRE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo establecido en el artículo 64.4 del del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (TRLOTAU) , 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RSR) y, en virtud de la competencia atribuida en la letra q) del artículo 9.1. 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **OTORGAR** la calificación urbanística correspondiente al “Proyecto de rehabilitación de cubierta de zona de trastero y almacén en vivienda unifamiliar existente”, ubicado en las parcelas 57 y 58 del polígono 51, con referencias catastrales 13087A05100058 y 13087A05100057, respectivamente, del término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), conforme a las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

<i>Uso:</i>	Obras de sustitución y rehabilitación de cubierta sobre trastero y almacén de vivienda existente.
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 51, parcela 57 (ref. catastral nº 13087A05100057) Polígono 51, parcela 58 (ref. catastral nº 13087A05100058)
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección natural y ambiental.
<i>Superficie parcela:</i>	Polígono 51, parcela 57: 91.105 m ² Polígono 51, parcela 58: 21.917 m ² Total: 113.022 m ² (11,3022 ha)
<i>Superficie vinculada:</i> <i>mínima</i>	30.000 m ²
<i>Ocupación:</i>	Trastero: 45 m ² Cuarto de instalaciones y almacén: 41,65 m ² Total = 86,65 m ² Vivienda existente: 342 m ² – 86,65 m ² = 256 m ² Total: 342 m ² / 22.604,40 m ² = 1,5129% < 2% total finca
<i>Altura máxima:</i>	1 planta; 4,76 m a cumbrera
<i>Retranqueos:</i>	Edificación Fuera de ordenación – grado 2 Distancia a linderos: 0,00 m < 5 m No cumple. Distancia a eje de camino: 3 m < 15 m No cumple.



Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Valdepeñas (Ciudad Real), así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente. Asimismo, este Ayuntamiento deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registrada afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas en el municipio (artículo 63.1. 2º. d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR).
4. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas 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, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno (Art. 38.1.2º) del RSR).
5. Al tratarse de edificaciones y construcciones sin título habilitante, resultará de aplicación lo dispuesto en los artículos 178 y siguientes del TRLOTAU. Se recuerda que, de acuerdo con el artículo 182.5 del mismo texto legal, no resulta aplicable el plazo general de prescripción de ocho años cuando las construcciones se sitúen en suelo rústico de especial protección.

Se recuerda al Ayuntamiento que si el edificio no apareciera en la relación expresa de construcciones calificadas fuera de ordenación, éste resolverá expresamente, de oficio o a instancia de parte, sobre su situación jurídica, previa audiencia al interesado, bien declarando el edificio en régimen de fuera de ordenación o bien ordenando la adecuación de las previsiones del planeamiento por el procedimiento correspondiente. La declaración de edificaciones en régimen de fuera de ordenación, tanto plena como parcial, se hará constar en el Registro de la propiedad de acuerdo con la normativa que regula este.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Valdepeñas (Ciudad Real) expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, los particulares podrán interponer recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería de Fomento, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.



Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, en el lugar y fecha indicados en la firma electrónica.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

