

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 05 de MARZO de 2025, en relación con el punto 10 del orden del día, referido a la solicitud de **CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA REFORMA DE EDIFICIO AUXILIAR EXISTENTE EN ESTACIÓN DE SERVICIO N° 33.296 “BORAGO OFICIALIS S.L.” EN AUTOVÍA A-4 P.K. 72, SOBRE SUELO RÚSTICO DE RESERVA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE DOSBARRIOS (TOLEDO)**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 65.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR) y 9.1.r) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha acuerda **OTORGAR** la calificación urbanística para la actuación denominada “Reforma de edificio auxiliar existente en la estación de servicio n° 33.296 BORAGO OFICIALIS S.L.”.

Dicha actuación se localiza en la Autovía A-4, P.K. 72 (Polígono 22, Parcela 202, con referencia catastral n° 45059A022002020000ZD), dentro del término municipal de Dosbarrios (Toledo).

La propuesta se ajusta a las características del proyecto presentado y deberá desarrollarse conforme a las siguientes condiciones:

Características de la actividad:

<i>Uso:</i>	Remodelación de edificio existente para actividad terciaria y de servicios Uso dotacional de servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 22 parcela 202, con referencia catastral n° 45059A022002020000ZD
<i>Superficie parcela:</i>	14.211 m ²
<i>Superficie vinculada:</i>	136,06 m ² construidos (según proyecto técnico)
<i>Ocupación:</i>	136,06 m ² / 14.211 m ² = 0,95%
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras y equipamientos
<i>Altura máxima:</i>	1 planta < 6 m (escala gráfica)
<i>Retranqueos:</i>	Distancia a linderos < 5 m (se aplica régimen Art. 42.bis TRLOTAU) Distancia a eje de caminos o vías de acceso: < 25 m (servidumbre A-4)

Condiciones para su materialización:

La materialización de esta calificación urbanística está sujeta a las condiciones establecidas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Dosbarrios y a los informes y autorizaciones sectoriales correspondientes. Asimismo, el Ayuntamiento deberá:

1. Verificar la inscripción registral de la finca afectada por la actividad objeto de calificación urbanística (art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR), asegurando que coincide con la parcela calificada.





2. Declarar la edificación en situación de fuera de ordenación sobrevenida, conforme al planeamiento vigente (art. 3.11 del POM). Se permitirán únicamente obras de remodelación compatibles con la calificación y aquellas de conservación orientadas a mejorar funcionalidad, eficiencia energética, seguridad y habitabilidad, según el art. 42 bis del TRLOTAU.
3. Determinar la participación municipal, fijando un canon del 2% sobre la inversión total o, en su caso, estableciendo una superficie de suelo equivalente (art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
4. Exigir una garantía del 3% sobre el coste total de las obras (art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17.d) del RSR).
5. Advertir sobre la caducidad de la calificación urbanística en caso de extinción de la licencia de obras (art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
6. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la calificación urbanística, informes sectoriales y normativa aplicable (art. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR).

La calificación urbanística solo será efectiva tras la obtención de los informes o resoluciones favorables requeridos (art. 63.1.2º del TRLOTAU). La concesión de la licencia municipal confirmará su cumplimiento y será notificada a la Consejería de Fomento (art. 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística). Finalmente, el Ayuntamiento de Dosbarrios deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de todas las condiciones y notificarlo 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

