



Fecha:
A fecha de firma

N/Ref:
PRI/25/01
Urbanismo ES/rmr

Destinatario:
Sr. Alcalde-Pte. del Ayto. de Zorita de los Canes
Plaza de España, 1 bajo
19119 ZORITA DE LOS CANES
(Guadalajara)

Asunto:
Rdo. acuerdo CPOTU

D. JERÓNIMO FERNÁNDEZ ACEBO, SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA

CERTIFICO: Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el día 30 de abril de 2025, en relación con el punto 2º del orden del día, de acuerdo con el informe y la exposición de la ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en el Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes ha adoptado el siguiente

ACUERDO

2º.- Informe que realiza el Servicio de Urbanismo en el Procedimiento de Declaración de Proyecto Prioritario de “COMPLEJO DE TURISMO RURAL”, y Calificación Urbanística, en la Parcela 109 del Polígono 1 del Término Municipal de Zorita de los Canes (Guadalajara), promotor HOSTELERÍA BALDOMINOS, S.L. conforme art. 9 Ley 5/2020 de 24 de julio y 10.1.ñ) Decreto 235/2010. Expte. PRI/25/01.

- **INFORMAR** el proyecto “Complejo de turismo rural”, en la parcela 109 del polígono 1 del término municipal de Zorita de los Canes (Guadalajara), presentado por la mercantil Hostelería Baldominos S.L., asumiendo como propio el contenido de los informes de ponencia presentados, que se adjuntan como anexo al presente acuerdo.

Formular al Órgano competente según el art. 10 de la Ley 5/2020, la siguiente **PROPUESTA:**

- **QUE SE DECLARE PROYECTO PRIORITARIO “COMPLEJO DE TURISMO RURAL”,** promovido por Hostelería Baldominos S.L., a ubicar en la parcela 109 del polígono 1, del término municipal de Zorita de los Canes, **lo que implica la obtención de la calificación urbanística prevista en la normativa de ordenación territorial y urbanística, condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos en los citados informes de ponencia, así como a la aceptación y el cumplimiento, por parte del promotor, de los siguientes compromisos:**
 - Llevar a cabo la construcción y explotación de un complejo de turismo rural, según memoria aportada, por un **importe total de 1.389.001,06 euros.**
 - Realizar la inversión comprometida en la **Parcela catastral 109 del polígono 1** del municipio de **Zorita de los Canes**, provincia de Guadalajara. Parcela con referencia catastral 19405A001001090000EI.



- Crear **5 puestos de trabajo directos fijos a jornada completa**. Los puestos de trabajo corresponderán a una contratación indefinida.
- Finalizar las inversiones y cumplir todas las condiciones establecidas en un plazo máximo de tres años a contar desde la obtención de todos los permisos y licencias preceptivos.

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO	
Uso	Terciario, uso hostelero y hotelero: establecimiento de turismo rural (art 27 RSR)
Superficie vinculada	22.459 m ² (2,2459 ha)
Ocupación de parcela	1.118,46 m ² (4,98 %)
Altura máxima	7,80 m a cumbre
Servicios de agua, saneamiento, etc. Electricidad: Acceso:	Suministro de agua, enterrada a través de un camino. Fosa séptica ecológica. Sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura para ACS. Suministro de electricidad. Caminos.

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

La calificación urbanística quedará **condicionada** en su eficacia a:

- Cumplimiento de los condicionantes que se recojan en la Declaración de Impacto Ambiental.
- Cumplimiento de los condicionantes/advertencias que se recogen en el informe técnico municipal.
- Cumplimiento de los condicionantes de los Informes del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes en Guadalajara, de fechas 16/12/2024 y 05/03/2025.
- Cumplimiento de los condicionantes del Informe del Servicio de Infraestructuras Provinciales de la Diputación Provincial, de fecha 25/02/2025.
- Cumplimiento de los condicionantes del Informe del Servicio de Agricultura y Ganadería de la Delegación Provincial de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural en Guadalajara, de fecha 22/01/2025.
- Cumplimiento de los condicionantes del Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 20/02/2025.
- Cumplimiento de los posibles condicionantes de las Resoluciones de autorización de las distintas administraciones.
- La obtención de la autorización indicada, en relación con la afección de la vía verde del antiguo FFCC.



Documento verificable en www.jccm.es mediante
 Código Seguro de Verificación (CSV): C9AF6F3944F9E2E8E1CF65
http://pagina.jccm.es/administracion_electronica/viad/VIAD.phtml?csv=C9AF6F3944F9E2E8E1CF65



- La obtención de la autorización indicada, en relación con la afección de la acequia y los caminos de titularidad municipal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.2 del RSR se propone el contenido de la calificación urbanística que deberá incorporarse a la licencia que, en su caso, se otorgue:

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:

- Proyecto básico de Complejo de turismo rural, en la parcela catastral 109 del polígono 1, en el T.M. de ZORITA DE LOS CANES (Guadalajara), José Hassan García, Arquitecto, colegiado nº 6.909 del COAM, de fecha **27/01/2025**.

Conforme al artículo 38.1.2º) del RSR, se debe 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; dicha superficie no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de instalaciones o establecimientos terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno. El promotor deberá justificar que la superficie arbolada y con plantaciones que señala el proyecto básico, sea igual o superior a la mitad de la superficie total de la finca.

El Ayuntamiento deberá verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 27 RSR en el momento de emitir la correspondiente licencia.

El Ayuntamiento deberá:

- Comprobar 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).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).
- Comprobar la inscripción en el registro de la propiedad de la calificación urbanística y las condiciones de la licencia, de conformidad con lo dispuesto en la legislación hipotecaria. (Art. 17.e) RSR).

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación:

- De acuerdo con el art. 27.6 RSR, la superficie fijada en proyecto quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras estas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser



objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria. El Ayuntamiento comprobará la no afección de los ámbitos de la parcela afectadas por otras calificaciones o licencias otorgadas sobre la misma parcela.

- De conformidad con lo establecido en el Art. 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustantiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.
- Conforme al artículo 64.3.b) del TRLOTAU, la cuantía del canon será del tres por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando este sea superior a 500.000 euros, en cuyo caso corresponderá un dos por ciento al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación y el resto a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Se entiende a estos efectos por coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, el coste de ejecución material de aquella.

Presupuesto Ejecución Material **933.746,89 €**

El canon tendrá como destino el patrimonio público de suelo de cada administración y se devengará con el otorgamiento por esta de la correspondiente autorización administrativa, practicándose una liquidación provisional o a cuenta.

La cuantía del canon correspondiente a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha asciende a la cantidad provisional de 9.337,47 €, que se tendrán que satisfacer mediante el modelo 046-pago de tasas autoliquidables.

Haciendo constar en la descripción del ingreso del modelo 046 el siguiente texto: "INGRESO EN EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA JCCM EN CONCEPTO DE CANON CORRESPONDIENTE A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO ..., PROMOVIDO POR ..., EN EL MUNICIPIO DE ..." (Ingreso sin IVA)

- Una vez finalizada la construcción, instalación u obra y teniendo, tras su ejecución, en cuenta el importe real de la inversión en obras, construcciones e instalaciones, la administración, mediante la oportuna comprobación administrativa, practicará la correspondiente liquidación definitiva, exigiendo del interesado o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.
- 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 la calificación acordada y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

Una vez solventados los condicionantes y concedida la licencia por parte del Ayuntamiento, se dará traslado de la misma a la CPOTU para su incorporación al expediente de referencia, así como el justificante del ingreso en concepto de canon urbanístico correspondiente a la calificación (Art. 29.5 RDU).

De conformidad con lo previsto en el artículo 9.4 de la Ley 5/2020, 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 Guadalajara 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 Guadalajara, para su traslado al órgano competente para la declaración como proyecto prioritario, según ordena el artículo 9.5 de la Ley 5/2020.

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, y le notifico, por orden del Sr. Presidente, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Guadalajara, a fecha de firma
El Secretario de la Comisión Provincial
de Ordenación del Territorio y Urbanismo