

D^a. MARÍA 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 22 de diciembre de 2025, en relación con el punto 2 del orden del día, referido a la **CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA CONSTRUCCIÓN DE UN ÁREA DE SERVICIO EN LA PARCELA 33 DEL POLÍGONO 11, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CAZALEGAS (TOLEDO)**, ha adoptado por mayoría de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 64.4 y 65.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, en los artículos 42.1.a) y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio, así como en el artículo 9.1.r) 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** calificación urbanística para la construcción de un área de servicio, integrada por una estación aislada de suministro de carburantes, una instalación de recarga de vehículos eléctricos y un establecimiento hotelero con cafetería y restaurante, a implantar en la parcela 33 del polígono 11, con referencia catastral 45045A011000330000MF, sita en el término municipal de Cazalegas (Toledo), de acuerdo con las características definidas en el proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

<i>Uso:</i>	Uso dotacional de equipamiento - Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras
<i>Emplazamiento:</i>	Parcela 33 del polígono 11 Referencia catastral 45045A011000330000MF Término municipal de Cazalegas (Toledo)
<i>Superficie parcela:</i>	196.979 m ²
<i>Superficie vinculada:</i>	6.415 m ²
<i>Ocupación:</i>	2.250 m ² / 6.415 m ² = 35%
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo no urbanizable común (suelo rústico de reserva)
<i>Altura máxima:</i>	2 plantas ≤ 8,50 m (cubrera)
<i>Retranqueos:</i>	Distancia a linderos: 5 m Distancia a eje de caminos o vías de acceso: > 15 m

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para la materialización de la actuación las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Cazalegas, así como las recogidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran incorporados al expediente administrativo.



Asimismo, el Ayuntamiento de Cazalegas deberá proceder al cumplimiento de las siguientes actuaciones y verificaciones:

- Comprobar la inscripción registral de la afección real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga la calificación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y en el artículo 17 del Reglamento de Suelo Rústico, verificando, igualmente, que la finca registral afectada se corresponde efectivamente con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Fijar el importe del canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, o bien, cuando así lo hubiera aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo. La cuantía del canon será del tres por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, correspondiendo un dos por ciento al municipio de Cazalegas y el resto a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y se devengará en un único acto con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico, en relación con el artículo 64.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.
- Asegurar el cumplimiento de las condiciones legítimas de la calificación urbanística y de la licencia municipal mediante la prestación de garantía, que deberá formalizarse, una vez otorgada la licencia, ante la Administración municipal, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, por un importe equivalente al tres por ciento del coste total de las obras o trabajos a realizar. Sin el cumplimiento de este requisito no podrá iniciarse la ejecución de las obras ni desplegarán eficacia los actos de calificación y licencia que las legitimen, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.d) del Reglamento de Suelo Rústico, en relación con el artículo 63.1.2.º.d) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.
- Advertir expresamente que la caducidad de la licencia urbanística determinará, de forma automática, la caducidad de la calificación urbanística otorgada, conforme a lo dispuesto en los artículos 66.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y 40 del Reglamento de Suelo Rústico.
- Comprobar el cumplimiento efectivo de los requisitos y condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los informes sectoriales emitidos y en la normativa aplicable, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y 40.1 del Reglamento de Suelo Rústico.
- Asimismo, de acuerdo con la información gráfica relativa a las edificaciones del entorno, recogida en el apartado 8.6 de la memoria y en el plano 4 de la documentación aportada, se identifica la existencia de una planta de hormigón inicialmente ubicada en el polígono 11, parcela 20. No obstante, según la información gráfica consultada en la Sede Electrónica del Catastro, dicha instalación se localiza en realidad en la parcela 33 del polígono 11, esto es, en la misma parcela en la que se proyecta el área de servicio, por lo que resulta necesario justificar su situación jurídica, habiéndose comprobado su compatibilidad urbanística con la actuación proyectada en lo relativo al cumplimiento de la superficie mínima de parcela exigible y de la ocupación máxima permitida.
- De la documentación obrante en el expediente se desprende que el abastecimiento de agua, el saneamiento y el suministro de energía eléctrica se pretenden articular mediante la conexión a las redes municipales existentes. No obstante, resulta necesario precisar que, de conformidad con el régimen jurídico propio del suelo rústico, la obtención de calificación urbanística no legitima, por sí misma, la utilización de infraestructuras y servicios de naturaleza urbana, ni ampara la generación o intensificación de demandas propias de procesos de urbanización.





En este contexto, la clasificación del suelo como rústico determina que la actuación deba garantizar su funcionamiento autónomo, de manera que la prestación de los servicios necesarios para el desarrollo de la actividad proyectada deberá asegurarse mediante medios propios, técnica y jurídicamente suficientes, y plenamente compatibles con la normativa urbanística, ambiental y sectorial aplicable, sin perjuicio de las competencias municipales en materia de control y autorización.

- Asimismo, aunque en la documentación aportada se indica que la actuación proyectada no se encuentra sujeta al cumplimiento del artículo 38.1.2.º del Reglamento de Suelo Rústico en materia de replantación, se constata que, si bien no resulta exigible el porcentaje del cincuenta por ciento, sí será obligatoria la reposición vegetal que, en su caso, establezca el procedimiento ambiental o determine el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias.
- Por otra parte, el documento técnico aportado (memoria) deberá integrarse necesariamente como parte integrante del preceptivo proyecto básico y de ejecución, el cual deberá estar suscrito por técnico competente, con la titulación habilitante adecuada a la naturaleza de las obras proyectadas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4 y concordantes de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Asimismo. Dicho proyecto deberá encontrarse visado por el Colegio Profesional correspondiente, conforme a lo establecido en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

La referida documentación técnica deberá obrar incorporada en el expediente municipal con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística y, en todo caso, antes del otorgamiento de cualquier autorización que legitime el inicio de las obras, conforme a lo establecido en los artículos 166.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y 32.2.d) del Reglamento de Disciplina Urbanística, sin que pueda procederse a su ejecución mientras no se acredite el cumplimiento íntegro de los requisitos legalmente exigibles.

- Finalmente, consta que se encuentra pendiente de inicio el procedimiento simplificado de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo indicado por el órgano ambiental competente.

Adicionalmente, se advierte al Ayuntamiento de Cazalegas que, de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente, y en particular con el régimen jurídico derivado de la publicación de los instrumentos de ordenación urbanística, debe tenerse en cuenta que únicamente la publicación válida de los planes de ordenación urbanística, en los términos legalmente establecidos, produce, conforme a su contenido, el efecto jurídico de vinculación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones al destino resultante de su clasificación y calificación urbanística, así como al régimen urbanístico que, en consecuencia, les resulte de aplicación.

En el presente supuesto, no consta producida dicha publicación, por lo que no se ha desplegado eficacia jurídica alguna de la pretendida clasificación del suelo como urbanizable derivada del procedimiento administrativo de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora al que se alude en la documentación obrante en el expediente. En consecuencia, y a falta de publicación válida, dicha clasificación no resulta oponible ni vinculante, debiendo considerarse el suelo afectado sometido al régimen jurídico propio del suelo rústico, conforme a la clasificación vigente y eficaz.

En este contexto, procede recordar que el procedimiento administrativo de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, en cuanto instrumento dirigido a la reclasificación del suelo y a la implantación de un nuevo régimen urbanístico, carece de eficacia jurídica mientras no se hayan cumplido los requisitos sustantivos y formales exigidos por el ordenamiento, singularmente los relativos a su publicación oficial. En consecuencia, dicho procedimiento deberá, de conformidad con la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, ser objeto de finalización expresa.



La eficacia de la calificación urbanística otorgada queda, en todo caso, condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.1.2.º del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, extremo que será comprobado en el momento del otorgamiento de la licencia municipal. Dicha resolución deberá ser notificada a la Consejería de Fomento, en virtud de lo dispuesto en el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, debiendo pronunciarse expresamente el Ayuntamiento de Cazalegas sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los informes sectoriales y en la normativa aplicable, dando de ello 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

