



Fecha:
A fecha de firma

N/Ref:
CAL/25/17
Urbanismo ES/rmr

Destinatario:
Sr. Alcalde-Pte. del Ayto. de Sigüenza
C/ Mayor, s/n
19250 SIGÜENZA
(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 5 de diciembre de 2025, en relación con el punto 3º 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 los miembros presentes ha adoptado el siguiente

ACUERDO

3º.- Modificación de Calificación Urbanística para “REDISTRIBUCIÓN Y ADECUACIÓN DE ESPACIOS INTERIORES E INSTALACIONES DEL MÓDULO DE HABITACIONES DE CENTRO DE ECOTURISMO” en la Parcela 36 del Polígono 513 del término municipal de Barbatona-Sigüenza (Guadalajara), promovido por SEGONTIA RURAL, S.L. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g DECRETO 235/2010. Expte. CAL/25/17.

OTORGAR LA MODIFICACIÓN de CALIFICACIÓN URBANÍSTICA <u>CONDICIONADA</u>, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL, al proyecto de “REDISTRIBUCIÓN Y ADECUACIÓN DE ESPACIOS INTERIORES E INSTALACIONES DEL MÓDULO DE HABITACIONES DE CENTRO DE ECOTURISMO” promovido por SEGONTIA RURAL, S.L., en la parcela 36 del polígono 513 del municipio de Barbatona, Sigüenza (Guadalajara), de acuerdo con las siguientes:	
CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Usos hoteleros y hosteleros (art 26 RSR) + Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes (art. 34 RSR)
Superficie vinculada	17.095 m² > 10.000 m² (cumple)
Ocupación de parcela	Sup. Const. Módulo habitaciones: 256,30 m² Sup. Const. Total edificaciones (Catastro): 363 m² (<750 m²) Ocupación: 2,12 % < 7,5 % cumple
Altura máxima	6,45 m a cumbrera < 8,5 m cumple (Existente/no interviene)
Servicios de agua, saneamiento, etc.	Acometida general (Existente/no interviene) Red separativa y fosa séptica (Existente/no interviene)
Electricidad	Inst. fotovoltaica + grupo electrógeno (Existente/no interviene)
Acceso	Camino de Estriégana (Existente/no interviene)



Condicionada a:

- Obtención de informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara.
- Cumplimiento de los condicionantes y advertencias del informe de los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Sigüenza, de fecha 02/12/2024, informando el proyecto básico y de ejecución.
- Cumplimiento de los condicionantes y advertencias del informe Técnico sobre Actividades, de fecha 01/02/2025.

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 el Proyecto básico y de ejecución de *"Redistribución y adecuación de espacios interiores e instalaciones del módulo de habitaciones de centro de ecoturismo"*, firmado por D. Rubén García Santa-Teresa, colegiado nº 17.437 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), visado en fecha 11/12/2024.
- Conforme al artículo 38.2 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.
- Por tratarse de instalaciones o establecimientos terciarios, se debe establecer el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte.
- El Ayuntamiento deberá verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 26 y 34 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 ésta 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. 26 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.
- 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 CPOTyU para su incorporación al expediente de referencia.

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, significándole que el presente acuerdo no pone fin a la vía administrativa y que contra el mismo puede interponer:

Si el recurrente es interesado en el expediente, recurso de alzada ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo o ante el titular de la Consejería de Fomento, en ambos casos para su resolución por este último, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación (arts. 112 y 121 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).



Si el recurrente es una Administración Pública, ésta podrá requerir ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a tenor de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, para que revoque o anule el acuerdo, en el plazo de dos meses, contados desde que hubiera conocido o podido conocer el acuerdo objeto de requerimiento o interponer recurso contencioso administrativo en el mismo plazo a contar desde la notificación del acto.

Cualquier otro que considere pertinente.

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