

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 14 de noviembre de 2022

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/DP

13480 ALMADENEJOS

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
10/11/2022

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 10 de noviembre de 2022, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

3.1.1. - ALMADENEJOS - Expediente 14/2022 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UN ALOJAMIENTO TURÍSTICO “SINGULAR” COMPUESTO POR TRES BURBUJAS SKY BUBBLES, promovido por Dña. MÓNICA RIVERA ARAÚJO, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 2, Parcelas 150,151,152 y 153, con acceso al Alojamiento Turístico desde la carretera de titularidad local CR-4192. Las parcelas 151 y 153 son discontinuas a las parcelas 150 y 152 al estar separadas de las anteriores por la CR-4192. No obstante, el Alojamiento Turístico en sí se ubicará entre las parcelas 150 y 152, que poseen concretamente una superficie de 16.204,00 m²s y 37.364,00 m²s respectivamente.
- **Suelo:** Rústico de Reserva según el PDSU vigente actualmente en el municipio.
- **Superficie entre todas las parcelas vinculadas:** 68.500,00 m²s
- **Superficie construida/ocupada por las tres Burbujas:** 162,00 m²c
- **Superficie construida/ocupada por el edificio de Recepción al Alojamiento:** 58,00 m²c
- **Superficie total construida/ocupada entre las tres Burbujas y la Edificación destinada a recepción del Alojamiento Turístico:** 220,00 m²c
- **Superficie ocupada del área de aparcamiento:** 60,00 m²s
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico de Alojamiento Turístico Singular “Sky Bubbles”. Laura Núñez Villalón, Arquitecto.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- Según se desprende del Informe de Visado, de fecha 25 de noviembre de 2021, emitido por el Departamento de Control del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha de Ciudad Real, se advierte que aunque el Proyecto Básico de referencia que se aporta ha sido “Visado” por el mencionado Colegio Oficial con especificación de deficiencias relativas a la consideración de Construcción/Edificación/Instalación en cuanto a la definición que establecen el Código Técnico de la Edificación y la Ley de Ordenación de la Edificación, así como en cuanto a la puesta en duda respecto de que el Alojamiento Turístico “Singular” compuesto por la Instalación de las tres burbujas (Sky Bubbles) pueda tratarse de un “Establecimiento de Turismo Rural” de los regulados en el Decreto 88/2018, de 29 de noviembre, de ordenación de los alojamientos de Turismo Rural en Castilla-La Mancha.

- Relacionado con el Informe de Visado al que se hace referencia en el párrafo anterior, se dispone además de Informe del Servicio de Turismo de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo, de fecha 5 de octubre de 2022. Informe emitido como consecuencia de la consulta realizada al mismo por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento. Del Informe emitido, en el ámbito del Decreto 88/2018 del 29 de noviembre sobre alojamiento turístico en el medio rural en Castilla La Mancha, se destaca por su determinación el siguiente literal:

“.....dentro del articulado 2-3 del referido decreto de turismo, nos describe y define, las distintas modalidades o tipologías de alojamientos en medio rural. Fruto de ello, detalla el asunto derramado en la controvertida cuestión sobre la valoración hecha por el servicio de Turismo, y no compartida en el informe vertido por el Ilustre Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha.

El Servicio de Turismo una vez leída, y verificadas las instalaciones mencionadas, considera que, si muestran todos los requisitos indicados en el art. 4 del decreto, objeto de este informe; que se ubican en el medio rural, es susceptible de ser tenido en cuenta para ser UN ESTABLECIMIENTO TURISTICO. Ahora bien, el dilema se suscita cuando hay que determinar a qué, tipo de establecimiento, hay que referirse, cuando lo presentado, no se cierne a lo convencional o al uso normalizado. Y para ello, el legislador muy consecuente con las nuevas perspectivas requeridas por los viajeros, deja vía libre, mediante la tipología de establecimiento denominada art 2. 2.j ALOJAMIENTO RURAL SINGULAR: son aquellos establecimientos que, por su singularidad, especiales características y morfología, no puedan clasificarse en alguna de las anteriores modalidades de alojamiento de turismo rural, tales como casas cuevas, molinos de aguas, o cabañas rurales ENTRE OTROS”.

ENTRE OTROS, es la clave que nos permite tener en cuenta a un número indeterminados de establecimientos de hospedaje, presentados en este Servicio de Turismo de Ciudad Real, que estando asentados en territorio rural, ofrecen unos servicios de alojamiento al cliente, obligados según art.4 del decreto en cuestión, y que al no ser al uso o habituales, por la novedad/singularidad o particularidad ofrecida, deben ser tenidos en cuenta como ALOJAMIENTOS DE TURISMO RURAL

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



SINGULAR modelo que debe ser justificado mediante informe, para ser objeto de tal tipología y denominación.

Aprovechando esta información requerida, añadimos, que últimamente está teniendo entrada en el Servicio de turismo, recursos de hospedaje, basados en CONTENEDORES DE MERCANCIAS, BURBUJAS COLGANTES en acantilados, despeñaderos, saltos...etc. y que, si tienen en su haber los requisitos contemplados en el decreto citado, van a ser determinados como ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL SINGULAR”.

- Breve Descripción del Uso:

El proyecto tiene como objeto la creación de un alojamiento rural “singular” mediante tres habitaciones situadas en unidades independientes, confeccionadas con material plástico, denominadas “Sky Bubbles” (burbujas). Se prevé la implantación de un máximo de tres burbujas distribuidas dentro de la parcela, de forma que la distancia entre ellas sea de al menos 30 metros.

La instalación contará también con un edificio destinado a Recepción, tratándose de una cabaña prefabricada de madera de 8,00 m x 6,00 m, con cubierta a dos aguas, en la que se ubicarán además de la recepción del Alojamiento Turístico, un cuarto aseo y limpieza, y un almacén. La altura de la cabaña será de 3,44 m a cumbre.

Las burbujas se componen de tres elementos; una esfera truncada de 5m de diámetro, donde se ubica el dormitorio, otra de 3,50m de diámetro para el baño y un cilindro también que sirve de vestíbulo o túnel de acceso para evitar la pérdida de presión del aire que es continuamente impulsado al interior por un ventilador ultra silencioso de bajo potencia. Este túnel tiene dos puertas rígidas de aluminio, unidas mediante unas barras tensoras, que mantienen la forma del túnel en caso de que la turbina deje de funcionar, permitiendo así la salida de los huéspedes si se diera el caso de que la burbuja se deshinchara.

Se combinarán partes opacas y transparentes. El techo del dormitorio será transparente para permitir la visión de la bóveda celeste desde la cama. La ocupación máxima de cada burbuja será de 4 personas.

El conjunto se sitúa sobre una plataforma horizontal formada por una solera de hormigón armado de 15 cm de espesor sobre enchado de grava de 15 cm. No se requiere ningún tipo de cimentación por lo que el terreno sólo se afecta superficialmente de forma reversible. Esta plataforma ha de ser necesariamente plana por lo que debe proceder a un pequeño aplanado previo de la zona afectada. La burbuja se fija a la plataforma mediante unas chapas de 1mm de grosor que se atornillan a la plataforma siguiendo el perímetro del suelo de la burbuja



Se prevé construir en cada unidad un pequeño armario situado en el exterior donde se ubicarán a resguardo el aparato de aire acondicionado, el impulsor de aire, el calentador de agua y el cuadro eléctrico.

Cada una de las tres Burbujas, incluida la terraza correspondiente a cada una de ella, ocupará una superficie de $54,00 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Burbujas} = 162,00 \text{ m}^2$ s

El edificio destinado a Recepción del Alojamiento Turístico ocupará $58,00 \text{ m}^2$ s, por lo que, sumados a la ocupación de las tres Burbujas, la superficie total ocupada ascenderá a $220,00 \text{ m}^2$ s.

El conjunto además dispondrá de un camino de interconexión entre las tres Burbujas que ascenderá a $1.924,00 \text{ m}^2$ s. Igualmente, se acondicionará un área de aparcamiento con una superficie de 60 m^2 s.

Por lo demás, todo el recinto estará vallado perimetralmente.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 163.388,43 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 121, de 27/junio/2022.
- Diario LA TRIBUNA, de 21/junio/2022.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 23 de mayo de 2022 (Entrada nº 1.848.589).

2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 13 de mayo de 2022.

3. Se aporta Decreto de Alcaldía nº 2022/53, de fecha 11 de agosto de 2022, mediante el que se declara la conveniencia de la Calificación Urbanística para los Intereses Generales del municipio, puesto que la realización de este proyecto supondrá un impulso a la actividad económica, social, turística y cultural para la localidad y por tanto para los intereses generales de éste.

4. Igualmente, se aporta Informe Técnico Municipal de fecha 29 de julio de 2022, del que se deduce que la Calificación Urbanística se ajusta a lo que establece el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, así como a la ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico. No obstante, se comprueba que no se justifica la inexistencia de riesgo de formación de nuevo Núcleo de Población, ni la compatibilidad del Uso con lo que establece



5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 11 de agosto de 2022.
6. Igualmente, transcurrido el trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- La Construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística Otorgar la Calificación Urbanística Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:
 - Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
 - El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
 - El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.
 - El Artículo 27 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Establecimientos de Turismo Rural regulados en el Decreto 88/2018, de 29 de noviembre, de Ordenación de los Alojamientos Rurales de Castilla-La Mancha”, en relación directa con el Artículo 2.4.b) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- Tanto la Construcción relativa a la Recepción y la Instalación de las tres Burbujas de las Sky Bubbles proyectadas cumplen con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 m) y a ejes de caminos (15 m), número máximo de plantas (2) y altura máxima de la edificación (8,50 m).
- El Artículo 17, relativo a Requisitos Administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, en su apartado a) *que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada*, habiéndose presentado los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:
 - Resolución de 22 de septiembre de 2022 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe de Impacto Ambiental del proyecto: Alojamiento Singular Sky Bubbles en Almadenejos, (Exp. PRO-CR-22-1562), situado en el término municipal de Almadenejos (Ciudad Real), cuyo promotor es doña Mónica Rivera Araújo (DOCM nº 190, de 3 de octubre de 2022), destacándose las “Medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la integración ambiental del proyecto” recogidas de forma directamente exigibles en el apartado cuarto de la mencionada Resolución.
 - Se presenta justificante de presentación de documentación de fecha 18 de febrero de 2022 ante la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real, en relación con el Expediente DPCR2022/3063. Se supone que podría estar relacionada con el acceso rodado existente, y desde el que se accederá además en un futuro a las Instalaciones del Alojamiento de Turismo Rural desde la CR-4192.
- No obstante, el Artículo 43, relativo al “Procedimiento de Calificación Urbanística Autonómica” del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”
- La parcela cumple sobradamente con la superficie mínima de 1,00 Has. en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 9.3 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso de los Establecimientos de Turismo Rural, de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción



Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

La superficie de la finca que exceda de la Mínima establecida (1,00 Ha.), podrá no quedar vinculada legalmente a las Obras, Construcciones e Instalaciones y sus correspondientes Actividades o Usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento, de conformidad con lo establecido en el Artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

- La Construcción proyectada, cumple igualmente con la Ocupación Máxima permitida del 20%, establecida en el Artículo 9.5 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: Mientras que en el Informe Técnico Municipal aportado por el Ayuntamiento no se justifica la existencia de riesgo de formación de Núcleo de Población, la Arquitecta redactora del Documento Técnico del Proyecto de Básico del Alojamiento Turístico Singular “Sky Bubbles” que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, sí justifica expresamente (textual y gráficamente) la inexistencia del mencionado riesgo de formación de nuevo Núcleo de Población.
- Las Instalaciones del Alojamiento Turístico que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajustan además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establecen la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico y la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad y de la Ejecución Urbanística. Todo ello por considerar que el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Almadenejos, dada la antigüedad del mismo, puesto que fue Aprobado Definitivamente en CPU de sesión del 30 de diciembre de 1981, no hace ninguna referencia ni establece ninguna Normativa Urbanística relativa al Suelo Rústico del Término Municipal.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, además de a la Orden 4/2020, de

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalalamanca.es



8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como fundamentalmente a lo que establecen la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico y la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad y de la Ejecución Urbanística. Todo ello por considerar que el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Almadenejos, dada la antigüedad del mismo, puesto que fue Aprobado Definitivamente en CPU de sesión del 30 de diciembre de 1981, no hace ninguna referencia ni establece ninguna Normativa Urbanística relativa al Suelo Rústico del Término Municipal, para construcciones e instalaciones a ubicar en Suelo Rústico; quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

1. Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de todas las condiciones recogidas en:
 - La Resolución de 22 de septiembre de 2022 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe de Impacto Ambiental del proyecto: Alojamiento Singular Sky Bubbles en Almadenejos, (Exp. PRO-CR-22-1562), situado en el término municipal de Almadenejos (Ciudad Real), cuyo promotor es doña Mónica Rivera Araújo, destacándose las “Medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la integración ambiental del proyecto” recogidas de forma directamente exigibles en el apartado cuarto de la mencionada Resolución.
 - El Informe Preceptivo y Vinculante que respecto del acceso rodado desde la CR-4192 al Alojamiento Turístico de referencia, emita la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de Reforestación, y las condiciones de esta última, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 34.250,00 m²s (50% de la parcela mínima vinculada a la presente Calificación Urbanística), según se establece en el Artículo 38, 1, 2º del Reglamento de Suelo Rústico, según la Modificación realizada mediante el Artículo Primero, apartado Cinco del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y de los Pequeños Municipios; salvo que a la presente Calificación Urbanística finalmente se vincule justificadamente otra superficie de parcela diferente a la que considera la CPOTyU, y que sea igual o superior a la parcela mínima exigida (1,00 Ha.) en función de las características de la mencionada Calificación Urbanística.

Igualmente, se podrían desvincular perfectamente las parcelas 151 y 153 del Polígono Catastral 2, ya que son discontinuas a las parcelas 150 y 152 del mencionado polígono.



4. Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece (Artículo 38, 1, 3º) el Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17, e) del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1, 2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17, d) del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40, 2, c) del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe Vinculante Favorable

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalalamanca.es



y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local desde la que se accederá o se podrá acceder en un futuro, ya sea un acceso directo o indirecto desde camino, a las Construcciones, Instalaciones u Obras que amparan la presente Calificación Urbanística, no debiendo comenzar la ejecución de éstas, y mucho menos la Actividad a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.

En aplicación del Artículo 56,2 del TR/LOTAU y del Artículo 15,2 del Reglamento de Suelo Rústico, el posible deterioro que en su caso puedan sufrir los accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada siempre tanto por el promotor de la misma como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

Pudiendo estar esta responsabilidad recogida de forma implícita y específica en la Licencia que finalmente conceda el Ayuntamiento mediante cualquier forma de garantía, fianza, etc.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística Otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, 6, 2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de Abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar además:

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y RSR/LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.

C) Justificación de la obtención de los Informes Sectoriales o Resoluciones Favorables que resultando necesarios no constan en el momento del Otorgamiento de la presente Calificación Urbanística.

Si la Parcela afectada por la presente Calificación Urbanística dispone o pretende disponer en un futuro de un Aprovechamiento de Aguas Subterráneas mediante pozo o sondeo para el Abastecimiento de las Construcciones/Instalaciones que Legitiman la Calificación Urbanística Otorgada, el Ayuntamiento debería exigir que se acredite el



derecho al Uso Privativo de las aguas mediante el correspondiente Título otorgado por el Organismo de cuenca competente.

De igual modo, y siempre que proceda, deberá justificar el tratamiento de Depuración o de eliminación de las Aguas Residuales generadas por el desarrollo de la actividad correspondiente. En el primer caso mediante la oportuna autorización del Organismo de cuenca y en el segundo supuesto acreditando que se hace una gestión adecuada de las mismas.

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 27 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “ Establecimientos de Turismo Rural ”, en relación directa con el Artículo 2.4.b) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

Del acuerdo que al respecto adopte la CPOTyU, se le deberá dar traslado, además de al Ayuntamiento de Almadenejos y al promotor de la propia Calificación Urbanística, a la Demarcación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha en Ciudad Real, así como al Servicio de Turismo de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo, para conocimiento y efectos oportunos de estos últimos.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación, ante la persona titular de la Consejería de Fomento o ante esta Delegación Provincial, 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.

El recurso de alzada se interpondrá a través del formulario incluido en la sede electrónica de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (<https://www.jccm.es/sede/ventanilla/electrónica/KGU>) si está obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración, según establece el Artículo 14.2 de la citada Ley 39/2015, de 1 de Octubre. Si se trata de persona física, podrá elegir este medio electrónico o su presentación en los lugares determinados en el Artículo 16.4 de dicha Ley.



La presentación electrónica del recurso se efectuará accediendo a “Inicio de trámites con certificado electrónico”, que se incluye en el referido hipervínculo de la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Por su parte, a efectos de la notificación electrónica de la resolución del recurso, las personas físicas, caso de así solicitarlo, o bien los colectivos que señala el Artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, deberán darse de alta en la plataforma de notificaciones telemáticas en la dirección <https://notifica.jccm.es/notifica/> salvo que ya estén dado de alta en dicha plataforma.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO,

Fdo. M^a del Mar Casero Expósito.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5^a Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es

