



Castilla-La Mancha



SRA. ALCALDESA PRESIDENTA

Fecha: 28 de mayo de 2019

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/PE

13750 CASTELLAR DE SANTIAGO

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU  
23 de Mayo de 2019

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 23 de Mayo de 2019, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

**3.2 - CASTELLAR DE SANTIAGO - Expediente 34/2016 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIÓN, REFORMA Y ADAPTACIÓN DE EDIFICACIÓN CON USO DE HOTEL RURAL A CASA RURAL COMPARTIDA, promovido por ADIN INVERSIONES 95 S.L., 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 actual:** Polígono 15, parcela 170 (que ha agrupado, entre otras, la anterior parcela 113-b); con acceso desde un camino privado que parte del Camino Público del “Barranco de la Gomera”
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 105,7668 Ha
- **Superficie a construir:** 3.292,65 m<sup>2</sup>
- **Superficie ocupada:** 2.257,90 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** PDSU
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución: Carlos Sánchez Pintado. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Se trata de la ampliación, reforma y adaptación de una edificación a la que se le otorgó calificación urbanística para alojamiento rural para adaptarla para CASA RURAL COMPARTIDA.

SUPERFICIES REFORMA, AMPLIACIÓN Y ADAPTACIÓN FINAL		
PLANTA	USOS	SUP. CONST. (m <sup>2</sup> )
SÓTANO	REFORMA	233,42
	EDIFICACIÓN SEGÚN PROYECTO INICIAL	140,51
	<b>TOTAL SUPERFICIE</b>	<b>373,93</b>



Castilla-La Mancha

<b>BAJA</b>	REFORMA	144,11
	AMPLIACIÓN	231,10
	GARAJE	392,74
	EDIFICACIÓN SEGÚN PROYECTO INICIAL	1.489,95
	<b>TOTAL SUPERFICIE</b>	<b>2.257,90</b>
<b>PRIMERA</b>	REFORMA	14,76
	AMPLIACIÓN	23,19
	EDIFICACIÓN SEGÚN PROYECTO INICIAL	622,87
	<b>TOTAL SUPERFICIE</b>	<b>660,82</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA</b>		<b>3.292,65</b>

<b>SUPERFICIES VIVIENDA USO PÚBLICO Y RESTO EDIFICACIÓN: vivienda</b>		
<b>PLANTA</b>	<b>USOS</b>	<b>SUP. CONST. (m<sup>2</sup>)</b>
<b>SÓTANO</b>	VIVIENDA con uso público	296,31
	RESTO EDIFICACIÓN	77,62
	<b>TOTAL SUPERFICIE</b>	<b>373,93</b>
<b>BAJA</b>	VIVIENDA con uso público	1.202,22
	RESTO EDIFICACIÓN	1.055,68
	<b>TOTAL SUPERFICIE</b>	<b>2.257,90</b>
<b>PRIMERA</b>	VIVIENDA con uso público	300,14
	RESTO EDIFICACIÓN	360,68
	<b>TOTAL SUPERFICIE</b>	<b>660,82</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA</b>		<b>3.292,65</b>

#### ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes, 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, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido 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, así como en el Artículo 76 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Castellar de Santiago, para construcciones 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 a:

1. Comprobar y exigir el cumplimiento de todo lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental (Expte. PRO-CR-18-0943) de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en especial en cuanto a lo recogido en el Apartado Quinto de la mencionada DIA, relativo al “Programa de Vigilancia Ambiental”.

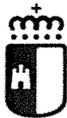


## Castilla-La Mancha

2. Obtener el Informe Favorable y/o Inscripción que corresponda del Servicio de Turismo, Comercio y Artesanía de la Dirección Provincial de Economía, Empresas y Empleo.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, y las condiciones de esta última, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 11.289,50 m<sup>2</sup> (50% de la parcela mínima vinculada para la realización de la legalización proyectada), 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.
4. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento 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 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada. La superficie de parcela mínima a vincular a las obras proyectadas podrá ser de 22.579 m<sup>2</sup>., superficie necesaria y suficiente para la realización de las mismas.
- 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% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2º,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 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



## Castilla-La Mancha

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 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.

6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

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 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,



## Castilla-La Mancha

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, 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.

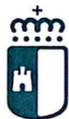
La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación, ante el mismo órgano que ha dictado el acto impugnado o bien se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Ciudad Real. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en los Artículos 8, 14 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, respectivamente.

El recurso potestativo de reposición 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/electronica/KGW>) 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



Castilla-La Mancha

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 dados de alta en dicha plataforma.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN  
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO Y URBANISMO,



*Jarque*

Fdo. José Jarque García.