

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 22 de julio de 2022

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/DP

13360 GRANÁTULA DE CVA

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU  
20/07/2022

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 20 de JULIO de 2022, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

**3.2.1.- GRANÁTULA DE CALATRAVA - Expediente 2/2022 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la REHABILITACIÓN DE UNA VIVIENDA FAMILIAR, promovido por Dña. MARGARITA NATALIA BORREGUERO ZULOAGA, 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 17, Parcela 2 “Finca Montanchuelos” (Se advierte respecto de la denominación de la Finca/Cortijo, que en algunos puntos del expediente se refieren a ella como “Montachuelos”) Edificación incluida dentro del Catálogo de edificios a proteger del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real en sesión de 20/12/1990. Modificado en CPU del 23/03/1994.  
El acceso al conjunto de edificaciones denominado “Cortijo de Montanchuelos” se realiza desde el camino de Moral de Calatrava a Calzada de Calatrava.
- **Referencia catastral:** 13045A017000020001QX
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural. La parcela, la finca y la casa están incluidas en el ámbito de Protección Arqueológica A.4. Río Jabalón. (Protección cultural. Forma parte del Inventario del patrimonio Cultural de CLM, con el nº 07.13.045.0011.)
- **Superficie de la parcela:** 164.544,00 m<sup>2</sup>s
- **Superficie construida total:** 1.092,00 m<sup>2</sup>c
- **Superficie construida a Rehabilitar, y sobre la que se actúa:** 260,25 m<sup>2</sup>c, de los que 164,90 m<sup>2</sup>c corresponde a la planta baja y 95,35 m<sup>2</sup>c corresponderían a la planta alta.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** PDSU



- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución de Rehabilitación de Vivienda Familiar, David Terrón Jiménez-Tusset, Arquitecto.

Se advierte que el Proyecto Básico y de Ejecución de referencia que se aporta ha sido “Visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha de Ciudad Real”, aunque con “Informe de Discrepancias Urbanísticas” emitido por el Departamento de Control y Visado el 5 de febrero de 2021.

- **Breve Descripción del Uso:**

La vivienda sobre la que se interviene, tiene forma de L, con una superficie construida en planta baja de 164,90 m<sup>2</sup>c y de 95,35 m<sup>2</sup>c en planta primera.

En el “Catálogo de Edificios a Proteger” del que consta el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Granátula de Calatrava, figura con el nº 6 “El Cortijo de Montanchuelos”, dentro del que, parcialmente puesto que a día de hoy éste último ha sido fragmentado catastralmente, estaría incluida la vivienda que se pretende rehabilitar.

El inmueble tiene tres fachadas dando hacia el exterior, una de ellas tiene vistas hacia un patio central y otra hacia el campo de la propia finca, la tercera de las fachadas tendría vistas hacia un antiguo almacén de aceite, que actualmente se encuentra sin uso, y en estado semirruinoso.

La rehabilitación de la vivienda se aborda por la propiedad dado el avanzado estado de deterioro que presenta el inmueble, planteándose una intervención interior que no implican aumento de volumen ni de cambio de uso.

En ningún caso se aumenta la superficie ya edificada, ya que el objeto de este proyecto es la rehabilitación de un espacio determinado del conjunto respetando sus envolventes. Por lo que no se aumenta la superficie construida actualmente existente, siendo la misma antes y después de la intervención.

El programa funcional de la vivienda después de ser intervenida será el siguiente:

-En cuanto a la planta baja, dispondrá de:

- Un porche de entrada semicubierto.
- Un vestíbulo de entrada.
- Un pasillo distribuidor.
- Un Salón comedor.
- Una cocina.
- Un baño
- Una escalera de subida a la planta primera.
- Dos dormitorios.



- En cuanto a la planta primera, dispondrá de:

- Un salón/estar.
- Un baño.
- Un dormitorio.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 72.697,22 €.

#### ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 222, de 18/11/2021.
- Diario LA TRIBUNA, de 14/02/2022.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 07 de enero de 2022 (Entradas nºs 33207-33923-34161-35827-36211-36256).

2. El promotor solicitó Licencia Urbanística con fecha 19 de abril de 2021, aclarando posteriormente, que además se extendía a la solicitud de la correspondiente Calificación Urbanística.

3. Se aportan dos Informes Técnicos Municipales, uno de fecha 20 de Octubre de 2021 y otro de fecha 15 de julio de 2022. De este último se destaca que:

- La Edificación a Rehabilitar está en “Situación de Fuera de Ordenación Parcial” por la imposibilidad de cumplir con las distancias mínimas de retranqueos a linderos ni a ejes de camino o vías de acceso.

- El en PDSU de Granátula de Calatrava no existe relación expresa de construcciones en Situación de Fuera de Ordenación.

-El proyecto básico y de ejecución de rehabilitación parcial de vivienda unifamiliar en Finca Montanchuelos, corresponde a obras dirigidas a satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, mejora de la eficiencia energética, seguridad y habitabilidad de la edificación. Bien patrimonial a conservar.

-Se autorizarán obras de mera conservación dirigidas a satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, mejora de la eficiencia energética, seguridad y habitabilidad de la edificación en los términos establecidos en la normativa de ordenación de la edificación. Art. 42 bis. Fuera de Ordenación. Ley 1/2021. De 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas.

4. Se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno de sesión del 7 de marzo de 2022 mediante el que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística siendo conveniente para los intereses generales del municipio. Se echa en falta en dicho



acuerdo que la conveniencia también lo sea por tratarse de un Bien Patrimonial que, por su avanzado estado de deterioro, requiere ser rehabilitado de forma necesaria e inmediata.

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 15 de marzo de 2022.
6. Igualmente, transcurrido el trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.

### INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- La Rehabilitación de la construcción que se plantea 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 20 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo al: “Uso de Vivienda Familiar Aislada”, en relación directa con el Artículo 2.2 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, ya que la Edificación a Rehabilitar es una antigua Vivienda, tratándose del mismo Uso después de ser intervenida.

- Relacionado con el cumplimiento de las determinaciones del Artículo 16.2.b) del Reglamento del Suelo Rústico, del que se destaca que han de prevalecer los "Valores Histórico Artísticos", puesto que fundamentalmente se trata de la "Rehabilitación de un Bien Patrimonial", se comprueba que:

- Se trata de la Rehabilitación de una construcción de carácter aislada.
- No se puede cumplir, ni con los retranqueos mínimos a linderos establecidos en 5,00m, puesto que la distancia existente es de 4,00 m, ni con la separación a ejes de caminos establecida en 15,00 m, puesto que la existente es de 7,50 m, distancias mínimas que se pueden obviar puesto que se trata de la "Rehabilitación de un "Bien Patrimonial" ya existente y no de una edificación convencional, cuestiones que corrobora el Informe complementario del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes de fecha 19 de julio de 2022 (Expte: 22.1737), del que se destaca el siguiente literal parcial:

*Artículo 28. Criterios de intervención en bienes inmuebles.*

*1. Cualquier intervención en un inmueble incluido en el Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha estará encaminada a su conservación y preservación....*

*a) Se establecerá como criterio básico de actuación la mínima intervención, con el objeto de asegurar la conservación y adecuada transmisión de los valores del bien de acuerdo con el artículo 1.2.*

*b) Se respetará la información histórica, los materiales tradicionales, los métodos de construcción y las características esenciales del bien, sin perjuicio de que pueda autorizarse el uso de elementos, técnicas y materiales actuales para la mejor conservación del mismo.*

*c) Se conservarán las características volumétricas, estéticas, ornamentales y espaciales del inmueble, así como las aportaciones de distintas épocas. La eliminación de alguna de ellas deberá estar claramente documentada y convenientemente justificada en orden a la adecuada conservación de los bienes afectados.*

*En base a todo lo expuesto, teniendo en cuenta la protección cultural del conocido como "Cortijo Montachuelos" y dado que existe normativa que obliga a su conservación y protección y a mantener las características volumétricas, estéticas, ornamentales y espaciales del inmueble, es necesario mantener la alineación actual respecto a los linderos y al eje de caminos, de la vivienda a rehabilitar de la "Finca Montachuelos", ubicada en la parcela 2 del polígono 17 del T.M. de Granátula de Calatrava, frente a lo que establece y exige el Artículo 16. 2. b) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.*





- Por los motivos anteriores, la Vivienda a Rehabilitar, por tanto, y en cuanto al no cumplimiento de la separación mínima a linderos y a ejes de caminos, tendría el tratamiento urbanístico de una “Edificación en Situación de Fuera de Ordenación Parcial”

-Aunque la Vivienda a Rehabilitar no supera el número máximo de 2 plantas, sí que la misma supera los 8,50 m de altura máxima a la cumbre de la misma ya que la altura máxima existente es de 9,52 m, cuestión ésta última que se puede obviar igualmente por el hecho de tratarse igualmente de una edificación ya existente y no de una nueva construcción.

En este sentido, resulta necesario advertir que las obras de Rehabilitación afectan a una edificación incluida en el “Catálogo de edificios a proteger” del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Granátula de Calatrava, en el que se respeta la envolvente del mismo, manteniéndose los mismos parámetros urbanísticos antes y después de la intervención que se pretende realizar en el mismo.

- 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:
  - Autorización Previa para intervenciones en inmuebles del patrimonio cultural de Castilla-La Mancha, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, con Condicionantes Técnicos Particulares y con Condicionantes Normativos Generales, de fecha 18 de junio de 2021, todas ellas relativas a la “Restauración y rehabilitación de parte de la vivienda de la Finca Montanchuelos” (Expte. 21.1744-A).
  - Informe complementario del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deporte de fecha 19 de julio de 2022, relativo al no cumplimiento justificado de la Vivienda a Rehabilitar respecto de la separación mínima a linderos (5,00 m) así como la distancia mínima a ejes de camino o vías de acceso (15,00m) que exige el Artículo 16.2.b) del Reglamento de Suelo Rústico. (Expte: 22.1737)
  - Informe Ambiental, emitido el 19 de agosto de 2021 por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, relacionado con la Consulta Ambiental (CON-CR-21-5959) realizada por el Ayuntamiento de Granátula de Calatrava respecto de la “Rehabilitación de Vivienda Unifamiliar en la Finca Montanchuelos” de la misma localidad, del que se destaca la innecesariedad de tener que someter el proyecto de Rehabilitación a un procedimiento reglado de Evaluación



de Impacto Ambiental, así como la no afección a áreas y recursos ambientales o naturales protegidos.

- 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 3,00 Has. en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 5.2 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con las Obras (en este caso en concreto en cuanto a la Vivienda a Rehabilitar), Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Residencial, 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, 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 Vivienda a Rehabilitar cumple igualmente con la Ocupación Máxima permitida del 2%, establecida en el Artículo 5.4 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: *En el Informe Técnico Municipal de fecha 20 de octubre de 2021, se asegura que la distribución de las parcelas, hace que no exista en la actualidad riesgo de formación de Núcleo de Población, al no existir una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a demandas de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.*

En este sentido, se acredita que la distancia existente entre la Vivienda a Rehabilitar y el suelo Urbano asciende a 7.668,00 m, mayor por tanto a la distancia mínima de 200,00 m exigibles.

Igualmente, en cuanto a las edificaciones existentes en un radio de 150,00 m, justifica la existencia del siguiente conjunto de dos edificaciones pertenecientes a la “Finca Montachuelos”:

**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



-Edificación 1. Viviendas. Resto de construcciones que comprenden el “Cortijo de Montachuelos”. Polígono 17 parcelas 3+4+5. Superficie construida 7019 m<sup>2</sup>

-Edificación 2. Nave-instalación. Polígono 56 parcela 1. Superficie construida estimada 35 m<sup>2</sup>.

- La Rehabilitación de la Vivienda que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso de lo que se pretende y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establecen las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda 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 Granátula de Calatrava, dada la antigüedad del mismo, puesto que fue Aprobado Definitivamente en CPU de sesión del 20 de diciembre de 1990, 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 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 las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda 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 Granátula de Calatrava, dada la antigüedad del mismo, puesto que fue Aprobado Definitivamente en CPU de sesión del 20 de diciembre de 1990, no hace ninguna referencia ni establece ninguna Normativa Urbanística relativa al Suelo Rústico del Término Municipal; 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:

**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





- La Autorización Previa para intervenciones en inmuebles del patrimonio cultural de Castilla-La Mancha, del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, con Condicionantes Técnicos Particulares y con Condicionantes Normativos Generales, de fecha 18 de junio de 2021, todas ellas relativas a la “Restauración y rehabilitación de parte de la vivienda de la Finca Montanchuelos” (Expte. 21.1744-A).
- 2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
- 3. 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.

Además, también se deberá hacer constar en el Registro de la Propiedad la “Declaración de Edificación en Régimen de Fuera de Ordenación Parcial” que exige el punto 6 del Artículo 42 bis, relativo a Fuera de Ordenación, de la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas.

- 2º 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.)
- 3º 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.
- 4º 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 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 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.

Igualmente, conforme a lo que establece el Artículo 42. bis, relativo a Fuera de Ordenación, del Texto Refundido de la LOTAU, según nueva redacción dada por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad la Declaración de Edificación de Fuera de Ordenación (parcial) que exige el punto 6 del mencionado Artículo de la Ley SUMA.

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 20 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a las: “Obras (en este caso de Rehabilitación), construcciones e Instalaciones adscritas al uso Residencial”, en relación directa con el Artículo 2.2 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 adopta la CPOTyU, se dará traslado, además de al Ayuntamiento de Granátula de Calatrava y al promotor de la propia Calificación



Urbanística, a la Demarcación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha en Ciudad Real, para conocimiento y efectos oportunos de este último.

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/electronica/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 dados de alta en dicha plataforma.

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

Fdo. M<sup>a</sup> del Mar Casero Expósito.

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](http://www.castillalamancha.es)

