

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 17 de marzo de 2023

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/DP

13592 MESTANZA

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
14/03/2023

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 14 de marzo de 2023, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

3.2.3.- MESTANZA- Expediente 25/2022 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA FAMILIAR, UNA VIVIENDA PARA EL GUARDA Y UN ALMACÉN AGRÍCOLA Y GANADERO, promovido por FERNANDO CAÑELLAS, 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:** Polígono 19, Parcelas 42 y 58. Finca “El Burcio”. No obstante, se comprueba que, aunque en las dos publicaciones realizadas se citan ambas parcelas la “localización” de la Calificación Urbanística únicamente se refiere a la parcela 42 (Referencia Catastral: 13055A019000420000TR), al igual que el documento técnico de la misma.
- **Suelo:** No Urbanizable Común según el PDSU, aunque actualmente se trata de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, al encontrarse la parcela afectada por la presente Calificación Urbanística en el “Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona”
- **Superficie de la Parcela 42 del Polígono Catastral 19:** 549,7805 Has.
- **Superficie construida Vivienda familiar, incluidas zonas exteriores cubiertas (50%):** 638, 76 m²c.
- **Superficie construida Vivienda del Guarda, incluidas zonas exteriores cubiertas (50%):** 114,57 m²c.
- **Superficie construida Almacén Agrícola y Ganadero, incluidas zonas exteriores cubiertas (50%):** 176,35 m²c.
- **Superficie construida total:** 929, 67 m²c.



Castilla-La Mancha

JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA
REGISTRO SALIDA
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE FOMENTO
CIUDAD REAL- SERVICIO URBANISMO
17/03/2023
SALIDA Nº 278958



2

- **Superficie construida preexistente:** Sobre la parcela ya existen contruidos 1.453,00 m²c (reconocidos catastralmente) entre vivienda e instalaciones agropecuarias en estado físico de ruina, así como otros 60,00 m²c y otros 150,00 m²c , no reconocidos catastralmente, destinados a uso ganadero y también en estado de ruina, lo que en total representan.1.663,00 m²c, edificaciones todas ellas que no se consideran en la presente Calificación Urbanística, quedando al margen y excluidas de la misma.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (CPU del 19 de diciembre de 1989).
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico de Vivienda unifamiliar, Vivienda de guarda y Almacén agrícola y ganadero. Miguel Ángel Cuesta González de la Aleja, Arquitecto.
- **Breve Descripción del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción mas detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

La Vivienda Familiar, consta de: Salón comedor, cocina, despensa, aseo, suite principal con baño y vestidor, 4 dormitorios tipo suite con baño, 4 dormitorios normales, 2 baños, porches exteriores y alberca.

La Vivienda del guarda, consta de: Salón comedor, cocina, 2 dormitorios, baño, porche exterior e instalaciones.

Almacén agrícola y ganadero, consta de: Instalaciones y zona diáfana.

Todas las edificaciones tendrán una sola planta, siendo su cubierta a dos aguas estando realizada mediante teja curva.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 850.000,00 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 217, de 11/noviembre/2022.
 - Diario La Tribuna de 7/noviembre/2022.
1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 28 de septiembre de 2022 (Entrada nº 3.449.703).
 2. El promotor solicitó Calificación Urbanística ante el Ayuntamiento con fecha 19 de julio de 2022.

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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): E86C35E76CE1D74EF3D450

3. Se aporta Informe Técnico Municipal, no concluyente y de marcado carácter insuficiente, de fecha 19 de septiembre de 2022, donde únicamente consta el siguiente literal:

-No existe riesgo de formación de núcleo de población.

- En relación con la Delimitación de Suelo Urbano del Ayto. de Mestanza, al no estar incluido en Suelo Urbano, se trata de Suelo Rústico, según se recoge en el art. 2.2 del Decreto 242/2004 de 27 de julio de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

4. Igualmente, se aporta Decreto de Alcaldía, de fecha 14 de diciembre de 2022, mediante el que se Informa Favorablemente la Calificación Urbanística de referencia atendiendo, entre otras cuestiones, a su interés público.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 14 de diciembre de 2022.
6. Igualmente, transcurrido el plazo del trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- Las Construcciones proyectadas requerirán 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





Castilla-La Mancha

JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA
REGISTRO SALIDA
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE FOMENTO
CIUDAD REAL- SERVICIO URBANISMO
17/03/2023
SALIDA Nº 278958



4

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.

Respecto de éste Artículo, y por tratarse tanto de un municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico como de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, se resalta lo que establece la nueva redacción que, respecto del punto 1. del mismo, le dio el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, y cuyo literal es el siguiente:

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección PODRÁN realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el Artículo 11, siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesario para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen especial de protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

En este caso, se advierte de la existencia de “Informe Favorable, con cuatro condicionados técnicos, del Director Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona emitido el 9 de septiembre de 2022”

- 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.a) 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.

Resulta determinante tener en cuenta que la presente Calificación Urbanística se valora en cuanto al Uso de la misma, desde la consideración de tratarse de un “Uso Residencial Familiar”, al ser en este caso el Uso mayoritario y mas restrictivo que el Uso adscrito al Sector Primario (Almacén agrícola y ganadero).

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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): E86C35E76CE1D74EF3D450



Castilla-La Mancha

JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA
REGISTRO SALIDA
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE FOMENTO
CIUDAD REAL- SERVICIO URBANISMO
17/03/2023
SALIDA Nº 278958



5

- La Construcción de las dos Viviendas y del Almacén agropecuario proyectados cumplen con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico, destacándose el cumplimiento de las condiciones recogidas en el punto 2, letras a), b) y c) del mismo, en cuanto a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 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:

- Informe Favorable, con cuatro condicionados técnicos, del Director Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona emitido el 9 de septiembre de 2022.

-Informe Ambiental condicionado (Expte.: SLEE/2022 ¿2023? /CR/00289), de fecha 28 de febrero de 2023, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca la innecesaridad de someter el proyecto a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

- 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 con la superficie mínima de 3,00 Has. en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, que se establece en el Artículo 5.2. para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso “Residencial Unifamiliar”, 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.

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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): E86C35E76CE1D74EF3D450



Castilla-La Mancha

JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA
REGISTRO SALIDA
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE FOMENTO
CIUDAD REAL- SERVICIO URBANISMO
17/03/2023
SALIDA Nº 278958



6

- Las Construcciones proyectadas, cumplen 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:** Por parte de la Ponencia Técnica de la CPOTyU se comprueba de forma expresa la inexistencia de Riesgo de Formación de Núcleo de Población; ya que mientras que en el único Informe Técnico Municipal aportado se cita tal inexistencia aunque no se justifica, el Documento Técnico aportado adolece totalmente, no solo de no justificar ésta inexistencia que se considera determinante, sino que además no se hace referencia de ningún tipo a las consideraciones urbanísticas que se tienen que tener en cuenta para que la presente Calificación Urbanística pueda ser viable.
- La Construcción de las dos Viviendas y del Almacén Agrícola y Ganadero que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajustan además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establecen las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del Reglamento de Suelo Rústico, así como a la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad y de la Ejecución Urbanística. Todo ello por considerar que en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Mestanza no está regulado completamente el Régimen Urbanístico del Suelo Rústico, salvo en cuanto a determinaciones urbanísticas muy generales, como son las que se recogen en los Artículos 39 al 43 del Capítulo V del PDSU, relativo a las “Condiciones Generales para el Suelo No Urbanizable”, concretamente en cuanto a lo que establece en concreto el Artículo 40, relativo a las “Construcciones permitidas”, dentro de las que se encuentra el Uso del Almacén Agrícola y Ganadero y las dos Viviendas que ahora se pretenden.

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,

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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): E86C35E76CE1D74EF3D450

Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establecen las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del Reglamento de Suelo Rústico, así como a la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad y de la Ejecución Urbanística. Todo ello por considerar que en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Mestanza no está regulado completamente el Régimen Urbanístico del Suelo Rústico, salvo en cuanto a determinaciones urbanísticas muy generales, como son las que se recogen en los Artículos 39 al 43 del Capítulo V del PDSU, relativo a las “Condiciones Generales para el Suelo No Urbanizable”, concretamente en cuanto a lo que se establece en concreto en el Artículo 40, relativo a las “Construcciones permitidas”, dentro de las que se encuentra el Uso del Almacén Agrícola y Ganadero y las dos Viviendas que ahora se pretenden, 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 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:
 - El Informe Favorable, con cuatro condicionados técnicos, del Director Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona emitido el 9 de septiembre de 2022.
 - El Informe Ambiental condicionado (Expte.: SLEE/2022 ¿2023? /CR/00289), de fecha 28 de febrero de 2023, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación provincial de Desarrollo Sostenible, del que se destaca la innecesidad de someter el proyecto a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
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 el Artículo 38.1.3º del 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 TR/LOTAU y 17.e) del RSR/LOTAU); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada. **La Inscripción Registral se realizará sobre la Finca Registral correspondiente a la parcela 42 del Polígono Catastral 19, parcela ésta a la que se vincula la presente Calificación Urbanística (Referencia Catastral: 13055A019000420000TR).**



- 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 TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), 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 LOTAU 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.a) del TR/LOTAU), 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 56.1 del TR/LOTAU y del Artículo 15.1 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.

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, se 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 al “Uso de Vivienda Familiar Aislada”, en relación directa con el Artículo 2.2.a) 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.



Se advierte finalmente del obligado cumplimiento de las condiciones que establecen el Artículo 55.1.b) y f) del Texto Refundido de la LOTAU, en relación directa con lo que a su vez exige el Artículo 16.1.c) y g) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, todo ello en relación con la adecuación visual de la Construcción/Instalación cuya ejecución facilitará la presentes Calificación Urbanística respecto del entorno natural en el que se ubicará.

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 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 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 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es

