

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 30 de abril de 2021

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/FZ

13326 MONTIEL

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
28 de Abril de 2021



Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 28 de Abril de 2021, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

4.1.2. - MONTIEL - Expediente 6/2020 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE HOTEL RURAL PARA ALOJAMIENTO DE CAZADORES, promovido por AGROCINEGÉTICA LA CUESTA, S.A., 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 30, Parcela 2. (Finca “La Cuesta”)
- **Suelo:** No Urbanizable, según el PDSU
- **Superficie de la parcela:** 10,2838 Has. (102.838 m²s)
- **Superficie construida existente:** 3.915,00 m²c
- **Superficie ocupada actual:** 3.643 m² suelo
- **Superficie del Hotel a ampliar:** 1.245,60 m²c
- **Superficie ocupada por la ampliación:** 994,20 m² suelo
- **Superficie ocupada por las edificaciones existentes más las ampliadas:** 4.637,20 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- **Documentación técnica y autor:** Emilio Verastegui Rayo, Arquitecto.
- **Antecedentes y breve descripción del Hotel Rural existente, y de su ampliación:**

1.- En CPU de sesión del 09/12/1999, se acordó No Otorgarle Calificación Urbanística al Expte. 126/99/Suelo Rústico, promovido por “Finca Las Beatas, S.A.”, para la construcción de un “Alojamiento de Cazadores”, cuya superficie construida ascendía entonces a 1.453,00 m²c, por considerar que se trataba de un “Uso Terciario” que se podía ubicar sobre Suelo Urbano, todo ello por no encontrar justificada su

ubicación sobre Suelo Rústico en base a lo que establecía el Artículo 60. f) de la LOTAU/1998.

2.- Seguidamente, el promotor del mencionado Expte.126/99 interpuso Recurso de Alzada contra el acuerdo adoptado por la CPU en la mencionada sesión.

3.- Posteriormente, el Consejero de Obras Públicas en escrito (Resolución) de fecha 16 de Abril de 2.002, estimó el Recurso de Alzada interpuesto por Finca Las Beatas S.A., contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real, de 9 de Diciembre de 1.999, revocando el acto impugnado, Otorgando Calificación Urbanística para la edificación pretendida, condicionando la eficacia de la misma a la presentación ante la Comisión Provincial de Urbanismo de la siguiente documentación:

- Plano de la parcela a escala donde se ubica la construcción, reflejando la edificación proyectada, cañada y caminos linderos, así como las distancias existentes a los mismos.
- Justificación de que se resuelven satisfactoriamente servicios propios para el funcionamiento interno de la edificación.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la Actividad.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente referente a vías pecuarias por existir una cañada de ganado lindando con la parcela y evaluación del impacto ambiental, en su caso.
- Informe y/o autorización favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Trabajo, por un parte del uso terciario de la construcción y por otra de las instalaciones de la mencionada construcción.

4.- Presentada y comprobada toda la documentación expresamente recogida en el punto anterior, la CPU de sesión del 30 de Octubre de 2003, acordó el siguiente literal: *“La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda darse por enterada de la Resolución del Consejero de Obras Públicas de fecha 16 de Abril de 2.002, por la que se estima el Recurso de Alzada interpuesto por Finca Las Beatas S.A., contra el acuerdo de la C.P.U. de sesión 9-12-1999, admitir la documentación presentada y dar traslado del presente acuerdo al Ayuntamiento a los efectos oportunos”.*

5.- Actualmente, según se desprende del Informe Técnico Municipal de fecha 9 de Enero de 2020 que se aporta, y según los años que se indican, existe construido y se pretende ampliar, todo lo que se detalla a continuación:

1: Año 2003, incluidas en calificación (otorgada/caducada) 1.763,00 m²
(hotelero)
2: Año 2003, sin incluir 1.892,00 m²

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



(aparcamientos, almacenes, oficina, porches, hotelero, garaje y taller)

3: Año 2018, con licencia urbanística, (vivienda) 260,00 m²

4: Año 2019, proyecto visado, hotelero, sin computar semisótano 787,00 m²

5: Año 2019, porche abierto, ampliación..... 207,00 m²

Suma..... 4.909,00 m²

- En total, entre Hotel Rural más vivienda (puntos:1+2+3) existe un total de 3.915 m² construidos.

- Las superficies construidas que se recogen en los puntos 4 y 5 corresponderían a lo que se ahora se pretende ampliar.

- Breve Descripción de lo que se amplía:

Lo que plantea la presente Calificación Urbanística es la ampliación del Hotel ya existente sobre la parcela. La ampliación se realizará mediante la construcción de una edificación en planta baja, estando ésta adosada lateralmente en una de sus fachadas a la edificación Hotelera existente.

Los 1.245,60 m²c que se pretenden ampliar, se descompondrán a su vez de la siguiente forma:

- Planta Baja.....787,00 m²c.
 - Porches (superficie computada al 50 %.).....103,60 m²c (Porche de 207,00 m²c)
 - Planta Semisótano.....355,00 m²c
 - Superficie Total.....1.245,60 m²c

En la Planta Baja se localizarán 3 dormitorios con sus baños y vestidores correspondientes, un salón comunitario, aseos para hombres y para mujeres, baños de vapor, salas de masaje y sala de deportes. Se integrarán en la edificación cerrada unas terrazas de acceso directo desde las instalaciones.

En la Planta Semisótano de la ampliación se ubicarán Instalaciones auxiliares.

- Presupuesto de Ejecución Material de la “ampliación” del Hotel Rural: 898.965,28 €.

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

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



Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA TANTO A LA AMPLIACIÓN DEL HOTEL RURAL PARA ALOJAMIENTO DE CAZADORES COMO A LA REGULARIZACIÓN (LEGALIZACIÓN) DE TODO AQUELLO QUE SE CONSTRUYÓ POSTERIORMENTE Y QUE NO FUE CONSIDERADO en la Calificación Urbanística Otorgada mediante Resolución del Consejero de Obras Públicas de fecha 16 de Abril de 2002, con eficacia mediante acuerdo adoptado en CPU del 30/Octubre/2003 , 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, como a lo que establece el apartado 2.2 y subapartados siguientes, de las Normas Particulares de Suelo No Urbanizable del Capítulo IV, relativo a Ordenanzas Reguladoras de la Edificación, del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Montiel, 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 el cumplimiento y la justificación de todo aquello que corresponda de la Resolución de 21/01/2021 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto: Ampliación de Hotel en suelo rústico en la finca La Cuesta, (Exp. PRO-CR-20-1440), situado en el término municipal de Montiel (Ciudad Real), cuyo promotor es Agrocinegética La Cuesta, S.A. (DOCM nº 18 del 28 de Enero de 2021)

En especial se hace referencia a la observación y justificación de los siguientes apartados:

- Cuarto. Medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la integración ambiental del proyecto.

En especial hace referencia a las Medidas relacionados con el Plan de Autoprotección.

- Quinto. Especificaciones para el seguimiento ambiental del proyecto.

- Sexto. Documentación adicional:

A.- Antes de la emisión de la licencia de actividad por parte del Ayuntamiento de Montiel:

- Concesión de la Calificación Urbanística por parte del Ayuntamiento de Montiel.
- Acreditación de la Inscripción en el registro de planes de autoprotección y presentación del mismo en el Ayuntamiento. De igual forma, la ejecución de las medidas aprobadas en el plan de autoprotección, deberán estar previamente ejecutadas antes de la emisión de la licencia de actividad.



B.- Antes de la emisión de la licencia de obra por parte del Ayuntamiento de Montiel: - Designación del responsable del cumplimiento del Plan de Seguimiento y Vigilancia ambiental.

- Autorización de la Delegación de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real de modificación de cubierta vegetal.

- Autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir del vertido de aguas residuales e inscripción en el registro de aguas del aprovechamiento.

- Contrato de retirada de lodos de depuradora contraído con gestor autorizado.

C.- Durante la fase de explotación:

En el primer trimestre de cada año, desde el inicio de la actividad y durante los cinco primeros años de vida útil, informe sobre los controles y/o actuaciones en aplicación del Plan de Seguimiento y Vigilancia.

2. Informe de Vías Pecuarias, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, al verse afectada puntualmente la “Cañada de ganados o de los Serranos” por el cambio del trazado del “Camino Cortijo Molino Macayo”.
3. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
4. La superficie de terrenos que deben ser objeto de Reforestación, y las condiciones de esta última, para preservar los valores naturales, en función de los 994,20 m² de ocupación, será como mínimo de 10.000 m² (50% de la parcela mínima vinculada de 20.000 m²) necesaria para la materialización de 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.
5. 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 (Artículo 38, 1, 3º) del Decreto 242/2004 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.).

Respecto del Canon al que se hace referencia, puesto que la presente Calificación Urbanística aprovecha tanto para Regularizar-Legalizar todo lo ejecutado no contemplado en la Calificación Urbanística Otorgada en CPU de sesión de 30/Octubre/2003 (1.453,00 m²c), este deberá aplicarse tanto sobre la valoración de la superficie construida a “Regulariza-Legalizar”, como sobre la ejecución material de la superficie construida a ampliar (1.245,60 m²c). Es decir, sobre las siguientes superficies:

- Diferencia entre la superficie final y realmente construida menos la superficie a la que se le Otorgó Calificación Urbanística mediante Resolución del Consejero de Obras Públicas de fecha 16 de Abril de 2002, con eficacia mediante acuerdo adoptado en CPU del 30/Octubre/2003: 1.763,00 m²c-1.453,00m²c=310,00m²c.
- Las superficies construidas en el año 2003 que correspondan, y que no fueron incluidas además en la Calificación Urbanística Otorgada mediante Resolución del Consejero de Obras Públicas de fecha 16 de Abril de 2002, con eficacia mediante acuerdo adoptado en CPU del 30/Octubre/2003, correspondientes a aparcamientos, almacenes, oficina, porches, hotelero, garaje y taller: 1.892,00 m²c.
- Superficie construida a ampliar mediante la presente Calificación Urbanística, ascendiendo la misma a 1.245,60 m²c, con un Presupuesto de Ejecución Material de 898.965,28 €.
- Se exceptuaría del Canon la valoración de los 260,00 m² de superficie construida correspondientes a la vivienda existente, ejecutada con Licencia Urbanística en el año 2018, ya que al tratarse de Suelo No Urbanizable Común, a la misma no le resultará exigible Calificación Urbanística, por lo que quedaría excluida de su consideración en cuanto al Canon Urbanístico.

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 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 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”, así como la justificación y cumplimiento de los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 26 del Reglamento de Suelo Rústico para Usos Hotelero-Hosteleros.

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.

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.

OBSERVACIONES FINALES:

1.-Considerando que la presente Calificación Urbanística es continuidad y ampliación de la Calificación Urbanística Otorgada mediante Resolución del Consejero de Obras Públicas de fecha 16 de Abril de 2002, con eficacia mediante acuerdo adoptado en CPU del 30/Octubre/2003, para la construcción entonces de un EDIFICIO DESTINADO A ALOJAMIENTO DE CAZADORES, promovido por D. Jesús Muela Beato en representación de FINCA LAS BEATAS S.A, así como que la Licencia Urbanística concedida entonces por el Ayuntamiento de Montiel como consecuencia de dicha Calificación Urbanística, posiblemente esté “Caducada”, según adelanta el Informe del Técnico Municipal emitido en fecha 9 de enero de 2020, extendiéndose por tanto dicha caducidad a la propia Calificación Urbanística. Se le sugiere al Ayuntamiento de Montiel que, si así fuera, podría aprovechar esta ocasión para “Prorrogar” tanto la Licencia Urbanística como su correspondiente Calificación Urbanística de entonces, puesto que la Calificación Urbanística de ahora no deja de ser la Ampliación y Regularización del mismo uso original Terciario (Hotelero-Hostelero) que consideró la CPU entonces.

2.- De la presente Calificación Urbanística quedar excluida la Vivienda de 260,00 m² que, según el Informe Técnico Municipal fechado el 9 de Enero de 2020, contó con Licencia Municipal y fue ejecutada en el año 2018, ya que la misma, al estar ubicada sobre Suelo Rústico No Urbanizable Común, equivalente a Suelo Rústico de Reserva, no le hubiera resultado exigible haber dispuesto de Calificación Urbanística previa a la mencionada Licencia Urbanística. Motivo por el que tampoco le resultaría exigible Canon Urbanístico al respecto.



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 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,

Fdo. Manuel Martín Acosta.

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

