



Fecha:
29 de julio de 2021

N/Ref:
Urbanismo MA/lg

Asunto:
Rdo. acuerdo CPOT y U

Destinatario:
Sr. Alcalde-Presidente del
Ayuntamiento de Sayatón
Plaza del Ayuntamiento, 1
19119 SAYATÓN
(Guadalajara)



JERÓNIMO FERNÁNDEZ ACEBO, SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA

CERTIFICO: Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el día 27 de julio de 2021, de forma telemática, mediante videoconferencia, a través de la aplicación *Cisco Webex Meeting*, todo ello en aplicación del artículo 17.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y del Decreto 12/2010, de 16/03/2010, por el que se regula la utilización de medios electrónicos en la actividad de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en relación con el punto 8º del Orden del día, de acuerdo con el informe y la exposición del ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 10.1.g) del Decreto 238/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes, sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta, ha adoptado el siguiente:

ACUERDO

“7º.- Calificación Urbanística para Legalización y adecuación de edificio existente para establecimiento de turismo rural promovido por Finca el Socorro S.L., en la parcela 97, polígono 11, del municipio de Sayatón (Guadalajara). (Informe Según El Art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.G Decreto 235/2010). Expte. CAL/17/37”.

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL Y AMBIENTAL al proyecto de LEGALIZACIÓN Y ADECUACIÓN DE EDIFICIO EXISTENTE PARA ESTABLECIMIENTO DE TURISMO RURAL promovido por Finca El Socorro, S.L., Parcela 97 del Polígono 11, en el municipio de SAYATÓN (GUADALAJARA), conforme a el proyecto visado con fecha 12/02/2021, de acuerdo a las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:

Uso

Turismo Rural (art 27 RSR)



| | |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie vinculada | 12.304,80 m2. |
| Ocupación de parcela | 220,23 m2; 1,83 % <10 % |
| Altura máxima | 7,75 m < 8,5 metros. |
| Servicios de agua, saneamiento, electricidad, etc. | <p><u>Suministro de agua:</u> Desde conexión autorizada de la CHT. Instalación de potabilizadora para suministrar agua para beber.</p> <p><u>Sistema de saneamiento:</u> Red de evacuación separativa, fosa séptica filtrante, en uso, y posibilidad de depósito estanco con retirada por gestor autorizado.</p> <p><u>Instalación eléctrica:</u> Suministro existente.</p> <p><u>Acceso :</u> Carretera CM-2009</p> |

Condicionada a:

- Comprobar los condicionantes de la Autorización para la ejecución de las obras, por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 17/09/2019.
- Comprobar los condicionantes del informe sanitario de fecha 12 de marzo de 2019, respecto al agua captada para abastecimiento, del Servicio de Salud Pública y Consumo de la Delegación Provincial de Sanidad.
- Informe de Confederación en relación a la modificación de las características de la concesión otorgada en el expediente 3078/69, la modificación incluye el destino a uso doméstico incluida bebida.
- Verificar con el Organismo competente de la CM-2009 la validez de las condiciones de acceso a la finca.
- Comprobar por parte del Ayuntamiento de Sayatón, el cumplimiento del Informe ambiental, de fecha 10/01/2028 de la Delegación de Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR se propone el contenido de la calificación urbanística que deberá incorporarse a la licencia que, en su caso, se otorgue:



- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el expediente de Legalización de edificaciones y Proyecto de adecuación para establecimiento de turismo rural visado con fecha 12/02/2021.
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.2º del RSR, la mitad de la finca vinculada al proyecto deberá reforestarse con especies arbóreas autóctonas o se aplicarán medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno.
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR, se respetará el Plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos al estado previsto en el Plan, que deberá adjuntarse, y que será ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

El Ayuntamiento deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).
- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación.

- De acuerdo con el art. 27.6 RSR la superficie fijada en proyecto quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras estas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
- De conformidad con lo establecido en el Art. 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o





aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustantiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo. La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

- La disposición transitoria quinta, actuaciones en suelo rústico, de la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, indica que las determinaciones relativas al régimen del suelo rústico contenidas en la presente ley serán de aplicación a aquellas actuaciones que, a su entrada en vigor, no hayan sido sometidas a información pública. Conforme a la disposición final tercera, la ley 1/2021 entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, siendo la fecha de publicación el 25 de febrero de 2021 y la fecha de entrada en vigor el 26 de marzo de 2021. La información pública del expediente en tramitación se concluyó con el Certificado de Secretaria de fecha 09/05/2018, sobre el resultado de la información pública en el que no existen alegaciones, por lo tanto, no es de aplicación la Ley 1/2021 en el expediente actual.
- Conforme al art. 43.11 de RSR la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.
- Conforme al art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificación acordada y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

Una vez solventados los condicionantes y concedida la licencia por parte del Ayuntamiento, se dará traslado de la misma a la CPOTyU para su incorporación al expediente de referencia.

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.5 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, y le notifico, por orden del Sr. Presidente, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, significándole que el presente acuerdo no pone fin a la vía administrativa y que contra el mismo puede interponer:





Castilla-La Mancha

Si el recurrente es interesado en el expediente, el recurso de alzada ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo o la titular de la Consejería de Fomento, en ambos casos para su resolución por esta última, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación (art. 112 y 121 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Si el recurrente es una Administración Pública, ésta podrá requerir ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a tenor de lo establecido en el art. 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, para que revoque o anule el acuerdo en el plazo de dos meses contados desde que hubiera conocido o podido conocer el acuerdo objeto de requerimiento o interponer recurso contencioso administrativo en el mismo plazo a contar desde la notificación del acto.

Cualquier otro que considere pertinente.

Guadalajara, 29 de julio de 2021
El Secretario de la Comisión Provincial
de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Jerónimo Fernández Acebo

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 5AD1F3ED6AC9B272CCD7B7