



**D<sup>a</sup>. CRISTINA GÓMEZ SÁNCHEZ, SECRETARIA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:**

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 28 de abril de 2023, en relación con el punto 7 del orden del día, referido a la **CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS HOTELERO Y HOSTELERO EN LAS PARCELAS 6 Y 8, DEL POLÍGONO 75, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TOLEDO**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo OTORGA calificación urbanística para la implantación de uso hotelero y uso hostelero en las parcelas 6 y 8 del polígono 75 del término municipal de Toledo, clasificadas por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana vigente como Suelo No Urbanizable Protegido, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

**Características de la actividad**

<i>Uso</i>	Terciario: hotelero de turismo rural y hostelero
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 75, Parcelas 6 (referencia catastral nº 45900º07500006) y 8 (referencia catastral nº 45900A07500008) Término municipal de Toledo
<i>Superficie total parcelas</i>	112.229 m <sup>2</sup>
<i>Superficie vinculada</i>	34.330 m <sup>2</sup>
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido
<i>Ocupación</i>	Uso hotelero: 965,7 m <sup>2</sup> = 2,8 % Uso hostelero: 1101,13 = 3,2 %
<i>Altura máxima:</i>	2 plantas y > 5 m: edificación fuera de ordenación
<i>Retranqueos:</i>	< 5 m a linderos y < 15 m a eje de camino: edificación fuera de ordenación

**Condiciones para su materialización**

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Toledo y por el resto de informes sectoriales que obran en el expediente.





Si las edificaciones existentes que incumplen retranqueos mínimos y altura máxima no aparecieran en la relación expresa de construcciones calificadas fuera de ordenación, el Ayuntamiento resolverá expresamente, de oficio o a instancia de parte, sobre su situación jurídica, previa audiencia al interesado, bien declarando el edificio en régimen de fuera de ordenación o bien ordenando la adecuación de las previsiones del planeamiento por el procedimiento correspondiente. La declaración de edificaciones en régimen de fuera de ordenación, tanto plena como parcial, se hará constar en el Registro de la propiedad de acuerdo con la normativa que regula este (Art. 42 bis TRLOTAU).

Por otro lado, según la información gráfica aportada, parece que la actividad hostelera está ya implantada, por lo que se trataría de una actividad clandestina, de acuerdo con el artículo 177 del TRLOTAU, debiendo el Ayuntamiento adoptar las medidas oportunas, en cumplimiento del artículo 178 del citado texto legal.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.
- Fijar el 2% del coste de la construcción en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.
- Comprobar la ejecución de la replantación que proceda de acuerdo con el artículo 38.1.2 del RSR y con el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en su caso.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Toledo expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».





Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, los particulares podrán interponer recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería de Fomento, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su notificación, 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. Así mismo, el Ayuntamiento podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, o formular requerimiento previo ante la Consejería de Fomento, en idéntico plazo, todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 46 y 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 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, en Toledo en la fecha de la firma digital.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN  
P.A. Vicepresidente Primero de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

