

D^a 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 31 de enero de 2023, en relación con el punto 9 del orden del día, referido a la **CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA IMPLANTACIÓN DE USO LÚDICO-RECREATIVO EN LA PARCELA 5 DEL POLÍGONO 96 DEL CATASTRO DE RÚSTICA, EN EL PARAJE “HUERTA DEL REY”, FINCA “LA ALBERQUILLA” 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 1/2010, de 18 de mayo, 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 acuerda OTORGAR calificación urbanística para la implantación de uso lúdico-recreativo (primera fase) en la parcela 5 del polígono 96 del catastro de rústica, en el Paraje “Huerta del Rey”, Finca “La Alberquilla” de Toledo, incluyendo la ejecución de un laberinto vegetal, el acondicionamiento de zonas anexas para aparcamiento y mediante ajardinamiento, la rehabilitación y adecuación de algunas de las edificaciones existentes vinculadas a la referida parcela (finca catastral Diseminado 11(A)) y la construcción de un porche cubierto para su conexión, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad

<i>Uso:</i>	Terciario: Actividades recreativas, de ocio y esparcimiento.
<i>Emplazamiento:</i>	Parcela 5 del polígono 96 del catastro de rústica en el Paraje “Huerta del Rey”, Finca “La Alberquilla” de Toledo y Diseminado 11(A). (Ref. catastral 4035501VK1143E0001TL y 45900A096000050000XX).
<i>Superficie parcela:</i>	25.303,82 m ²
<i>Superficie vinculada:</i>	15.214,80 m ²
<i>Ocupación:</i>	1.521,48 m ² 6,0128 %
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo no urbanizable protegido.
<i>Altura máxima:</i>	Edificación existente: 7,23 m (cubrería)/2 plantas. Algunas edificaciones existentes son superiores a una planta y cinco metros, altura máxima conforme al artículo 415 de las NNUU del PGOU de Toledo vigente, por lo que serán consideradas fuera de ordenación parcial por esta circunstancia. Porche proyectado: 3,38 m / 1 planta.
<i>Retranqueos:</i>	Algunas edificaciones existentes distan menos de 5 m. a linderos norte y oeste por lo que serán consideradas fuera de ordenación parcial por esta circunstancia.



Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente. Entre otras:

- Para dar cumplimiento al apartado 3 del artículo 9.bis, la actuación contará con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor expresará claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección.

Además, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor dispondrá del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

- Si las edificaciones existentes que incumplen retranqueos mínimos a linderos 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).

Asimismo, 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.
- 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).
- Fijar un canon del 2% del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar si este es inferior a 500.000 euros. Cuando sea superior será del 3%, corresponderá un 2% al municipio de Toledo y el restante 1% a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. (artículo 64.3.b del TRLOTAU). Se recuerda que en el cálculo de la cuantía del canon se deberá incluir el coste real y efectivo de toda la instalación, incluyendo la del laberinto vegetal.
- 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).
- Conforme consta en el informe técnico suscrito por la Jefa del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo el 17 de enero de 2023, no se trata de ninguno de los usos descritos en el artículo 9.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. No obstante, se deberá limitar el aforo para evitar grandes aglomeraciones de población.

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 texto refundido de la Ley de





Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 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 establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, 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 indicada en el pie de la firma.

Vº Bº

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

