



Castilla-La Mancha

Toledo, a fecha de firma digital

Ntra. Ref.: Servicio de Ejecución y Apoyo
Urbanístico

Expte. nº 091/22 SNU

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYTO. DE CASTILLO DE BAYUELA**

C/ Plaza Constitución, nº 1

45641 – CASTILLO DE BAYUELA
(Toledo)

Asunto: Acuerdo CPOTU

Por la presente se le notifica que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, de fecha 25 de septiembre de 2025, adoptó el siguiente acuerdo en el epígrafe:

***Expedientes para calificación urbanística a los efectos del artículo 54 del TRLTAU.
Punto del orden del día nº 12.***

12. CASTILLO DE BAYUELA. EXPTE. 091/22 SNU. CONSTRUCCIÓN DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS RURALES, EN PARCELA 253 DEL POLÍGONO 4, PROMOVIDO POR JORGE PULIDO MAYORAL.

Visto el expediente **091/22 SNU** por el que D. **JORGE PULIDO MAYORAL**, solicita calificación urbanística para **CONSTRUCCIÓN DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS RURALES**, localizada en el polígono 4, parcela 253 del municipio de **CASTILLO DE BAYUELA**, con una superficie construida de 727,58 m² en parcela de 3.064 m², la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros asistentes, **ACUERDA**

PRIMERO: En relación con la excepción del cumplimiento de la parcela mínima de las edificaciones e instalaciones, prevista en el artículo 3.3 c) de Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, emitir **informe favorable a la superficie de 3.064 m² de parcela y a la ocupación del 38,11 %**, teniendo en cuenta que en el expediente queda justificado el relevante interés social o económico, que los datos del proyecto presentado y sus modificados justifican los apartados a) y d), y que respecto a la justificación del apartado b), se ha emitido el informe favorable del Servicio de Turismo y Artesanía de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de 02.06.2025.

SEGUNDO: Una vez informado favorablemente el punto anterior por la Comisión, **OTORGAR** la calificación urbanística, de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLTAU, 43.9; 42.1. b) RSR y 10.1.g) 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 Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, modificado por Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios, quedando condicionada la eficacia de la calificación, conforme a los art. 63.1.2.a) TRLTAU y 43.9 RSR, al cumplimiento de las determinaciones indicadas en los informes sectoriales de aplicación, y en particular:

- El cumplimiento de la totalidad de las medidas y condiciones fijadas en:
 - La Resolución de 30.10.2024 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (DOCM nº 222 de 15.11.2024), por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto (PRO-TO-23-3175), e informe de 09.07.2025.

A este respecto, en el punto 4.1. del informe de impacto ambiental (PRO-TO-23-3175), indica las condiciones que ha de cumplir el cerramiento para que sea permeable a la fauna silvestre, requiriendo al promotor, *previo al inicio de la actividad* (punto Sexto a) de dicho informe), la aportación de la licencia urbanística para la construcción de dicho cerramiento perimetral. Dicha licencia, según el certificado del secretario de 02.09.2025 fue otorgada con fecha de 16.10.2020, y aportada al expediente.



- Los informes de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo (DG de Turismo, Comercio y Artesanía) de 16.12.2022, 18.04.2024 y 02.06.2025.
- El informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes (Servicio de Cultura de la DP) de 08.02.2023.
- El informe de la Delegación Provincial de Sanidad de 27.06.2025.

- **La obtención de los informes y/o autorizaciones solicitados:**

- La autorización para la eliminación o modificación de la cubierta vegetal de la parcela del Servicio de Medio natural de la DP de la Consejería de Desarrollo Sostenible, solicitada con fecha de 09.05.2025.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 27 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias exigibles.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR la calificación urbanística tendrá el siguiente contenido:

- Según el artículo 38.1, apartado 1º, las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en la documentación técnica aportada, cuyos contenidos no vayan en contradicción, prevaleciendo la documentación más actualizada, y con las indicaciones y limitaciones debidas a los informes emitidos por los órganos sectoriales: "Proyecto Básico de Apartamentos Turísticos Rurales", sin visar, firmado con fecha de 10.05.2024, así como sus modificados (modificado para subsanación de 2º requerimiento de febrero de 2025, sin visar, firmado con fecha de 10.02.2025 y modificado para subsanación de 3º requerimiento de agosto de 2025, sin visar, firmado con fecha de 01.08.2025), todo ello redactado por la Arquitecta Dª Virginia Aranzazú Moraleda García (Clgda, nº 11.217 CAOCLM)

- Según su punto 38.1, apartado 2º y 3º, se precisa fijar la superficie que deba ser objeto de replantación o medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, así como establecer un plan de restauración, aportando para ello:

- **Plan de replantación:** Anexo VII: Replantación o medidas excepcionales a la regeneración natural, en el que se establece una superficie de replantación de 1.532 m² (equivalente al 50% de los 3.064 m² que tiene la parcela).
- **Plan de restauración:** Anexo VIII: Plan de restauración y Reposición de los Terrenos. En dicho documento se establecen una cronología del desmantelamiento de la actividad y de las construcciones, y un compromiso del promotor a efectuar dichos trabajos una vez finalice la licencia.

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.1º, 2º y 3º RSR se deberá respetar el contenido de la Resolución de 30.10.2024 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (DOCM nº 222 de 15.11.2024), por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto (PRO-TO-23-3175).

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, el Ayuntamiento deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la superficie 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).
- El interesado deberá una vez otorgada la licencia municipal, prestar la garantía por importe del 3% del coste de las obras a la administración local. (Ar. 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), así como determinar el plazo de vigencia de la licencia según determinaciones del artículo 66 del TRLTAU, y advirtiendo expresamente al solicitante en virtud de dicho artículo de la posibilidad de petición de prórroga siempre antes del vencimiento del plazo de vigencia, y



de que el transcurso del mismo sin concesión de la prórroga supondrá la caducidad de la licencia sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna (Art. 40 RSR).

- En aplicación de lo dispuesto en el art. 66.2.c) TRLOTAU, y según indicación por el promotor, se fija un **plazo de vigencia de la licencia de 30 años.**
- De acuerdo con lo previsto en el artículo 64.3 del TRLOTAU, se fija la cuantía del canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, conforme a lo previsto en la letra a), que determina que será:

“a) Del dos por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando este sea inferior a 500.000 euros, correspondiendo al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación.”

Por lo que se fija la cuantía del canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, de acuerdo con el **coste de ejecución material** de la construcción, instalación u obra y será:

- Para el municipio: 2%
- **PORCENTAJE TOTAL DEL CANON: 2%**

*Si en el momento de concesión de la licencia, al presentar el proyecto de ejecución o en la liquidación de la obra el presupuesto igualara o superase los 500.000 euros de PEM, el canon aplicable sería el recogido en el apartado b) del artículo 64.3 del TRLOTAU, por lo que sería el 3% del coste real y efectivo, distribuyéndose el 2% para el Municipio y 1% para la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 27.3 RSR, la **superficie indispensable para el desarrollo de la actividad queda vinculada legalmente** a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, será de **3.064 m² (correspondientes con la totalidad de la parcela afectada)**.

Conforme al Art. 43.11 del 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 o 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 las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

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 del TRLOTAU (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 del TRLOTAU y 17 Reglamento de Suelo Rústico de la 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 y resoluciones favorables necesarios que no constan en el momento del otorgamiento de la calificación urbanística.

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 CPOTU.



Castilla-La Mancha

Contra el presente acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la recepción de la notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46.6 de la Ley 29/1998 de la jurisdicción Contencioso-Administrativa (B.O.E. núm. 167, de 14 de julio).

No obstante, previamente se podrá dirigir requerimiento ante la Consejería de Fomento, en el plazo de dos meses desde la notificación del presente acto, a tenor de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que, en cumplimiento de lo acordado, comunico a Ud. para su conocimiento y efectos.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO