



Castilla-La Mancha

Toledo, a fecha de la firma

Ntra. Ref.: Servicio de Ejecución y Apoyo Urbanístico

Expte. nº 055/23 SNU

Asunto: Acuerdo CPOTU

**SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO**

Plaza de la Constitución, 3

45646 San Román de los Montes (TOLEDO)

Por la presente se le notifica que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, de fecha 31 de octubre de 2024, adoptó el siguiente acuerdo en el epígrafe:

**Expedientes para calificación urbanística a los efectos del artículo 54 del TRLOTAU. Punto del orden del día nº 7.**

**7. SAN ROMÁN DE LOS MONTES. EXPTE. 055/23 SNU. CONSTRUCCIÓN DE Balsa PARA ABREVADEIRO DE GANADO, PROMOVIDO POR AL ZUKAK, S.L.**

Visto el expediente **055/23 SNU** tramitado por el que **AL ZUKAK, S.L.** solicita calificación urbanística para **CONSTRUCCIÓN DE Balsa PARA ABREVADEIRO DE GANADO**, en el municipio de **SAN ROMÁN DE LOS MONTES**, en la parcela 25 del polígono 3, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9; 42.1.a) 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, por unanimidad de sus miembros asistentes, **ACUERDA**

**OTORGAR** la calificación urbanística, quedando condicionada la eficacia de la calificación, conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR, a:

La obtención de los informes o resoluciones favorables de los diferentes organismos interesados, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, así como al cumplimiento de la totalidad de las medidas e indicaciones que se relacionan en los mismos, y en particular:

- El informe de 31-01-2023 emitido por el Sº de Prevención e Impacto Ambiental, de la DG de Economía Circular, de la Cª de Desarrollo Sostenible, respecto a la viabilidad del uso, y la no necesidad de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Al informe de fecha 22-12-2023 de la CHT, y a las condiciones previstas en los artículos 84 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, relacionados con la solicitud de inscripción de aprovechamiento de aguas en la sección B del Registro de Aguas que se tramite ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, en caso de ser necesaria, o bien, a las condiciones previstas en los artículos 84 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico relacionados con la solicitud de concesión de aguas que se tramite ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, en caso de ser necesaria.
- Al informe que se emita por la CHT en virtud de la solicitud efectuada el 18-09-2024 por el promotor, frente a las consideraciones al respecto del informe de CHT de fecha 22-12-2023, en cuanto a la consideración de zona de dominio público y zona de policía del





arroyo de la Cerca, y a la obtención de la autorización en zona de policía en caso de que resulte necesaria.

- Al informe favorable de 10-02-2023 emitido por la DP de la Cª de Educación, Cultura y Deportes.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 19 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del RSR la calificación urbanística tendrá el siguiente contenido:

- Según su punto 38. 1, apartado 1º, las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en los diferentes proyectos y anexos con las indicaciones y limitaciones debidas a los informes emitidos por los órganos sectoriales, ya enumerados
- No se precisa fijar la superficie que deba ser objeto de replantación o medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, dado que el uso primario no es uno de los casos que requiera replantación, según los contemplados en el art. 38.1 2º.
- Dado que hay afección a SNUEP, en cumplimiento del art. 38.2, se indica el informe que habilita expresamente la realización de los actos de uso y aprovechamiento del suelo:
  - Informe del Sº de Prevención e Impacto Ambiental, de la DG de Economía Circular, de la Cª de Desarrollo Sostenible, de fecha 31-01-2023.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, ese 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).
- 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, (Art. 17 c) RSR) advirtiendo en la propia licencia que la caducidad de ésta implicará también la caducidad de la calificación (Art. 40 RSR), plazo de vigencia de la licencia que se indicará según determinaciones del artículo 66 del TRLOTAU, 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. Y puesto que para usos destinados a vivienda unifamiliar no se precisa indicar plazo de la licencia, este será INDEFINIDO.

En cuanto al canon a establecer, en cumplimiento del art. 64.3 del TRLOTAU, este uso agropecuario estaría exento, por lo que la resolución autonómica o municipal no precisa mencionar ningún importe a satisfacerse en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 19.5 RSR y 4 de las ITP, la **superficie de la finca que queda vinculada legalmente** a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, será de 15.000 m<sup>2</sup>, lo que permite no superar el 80% de ocupación de instalaciones de carácter primario, para una superficie ocupada de 2.147,75 m<sup>2</sup>.





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.

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

