



Castilla-La Mancha

Toledo, a fecha de firma digital

Ntra. Ref.: Servicio de Ejecución y Apoyo Urbanístico

Expte. nº 099/24 SNU

SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE POLAN

C/Plaza del Ayuntamiento, nº 1

45161 – POLAN
(Toledo)

Asunto: Acuerdo CPOTU

Por la presente se le notifica que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, de fecha 13 de junio de 2025, adoptó el siguiente acuerdo en el epígrafe:

Expedientes para calificación urbanística a los efectos del artículo 54 del TRLOTAU. Punto del orden del día nº04.

4. POLÁN. EXPTE. 099/24 SNU. CONSTRUCCIÓN DE CASA RURAL, PROMOVIDO POR TOMAS LEÑADOR JIMENEZ.

Visto el expediente **099/24 SNU** por el que **TOMÁS LEÑADOR JIMÉNEZ** solicita calificación urbanística para **CASA TURISMO RURAL**, en el municipio de POLAN, en Polígono 12, parcela 109, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 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, 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.b) TRLOTAU y 43.9 RSR, al cumplimiento de las determinaciones indicadas en los informes sectoriales de aplicación, y en particular:

- Sometimiento al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental simplificada, de acuerdo con el informe de 31/03/205 del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible.
- La contestación de la solicitud de 06/11/2024 de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- La contestación de la solicitud de 19/05/2025 Dirección General de Carreteras
- Respecto del pozo, cumplimiento de los requisitos del art 87 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Lo indicado en le informe de 08/01/2025 de la Delegación Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 27 del 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, que las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en la documentación aportada, proyectos, planos, anexos, u otros, 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:

Documento verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): D878AF42E17878AFCF6571
<https://www.jccm.es/viad/documentos/D878AF42E17878AFCF6571>



- "Proyecto básico de casa rural (Polígono 12 Parcela 109) Polán (Toledo)", redactado en agosto de 2024 por Jose Pérez de Agreda Garcia Aranda, Arquitecto colegiado con el nº 11.871 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha.
- "Documentación técnica para la solicitud de calificación urbanística del Polígono 12 Parcela 109 y proyecto básico de casa rural", de marzo de 2025, que amplía y modifica el anterior. Redactado por el mismo técnico.
- "Documentación técnica para la solicitud de calificación urbanística del Polígono 12 Parcela 109 y proyecto básico de casa rural", firmado el 15/05/2025, que amplía y modifica el anterior. Redactado por el mismo técnico.
- "Proyecto de legalización de pozo para captación de aguas subterráneas en el polígono 12, parcela 109 de Polán, Toledo" redactado en octubre de 2023 por el ingeniero de minas Eduardo Rojo Villardón colegiado por Madrid 1667.
- Según su punto 38.1, apartado 2º, se fija la superficie que deba ser objeto de replantación o medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, en los 5.770 m² propuestos por el promotor.

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 las fincas vinculadas a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que las fincas registrales afectada se corresponden con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Afianzar el cumplimiento de la prestación de garantía por el 3% del coste total de las obras sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución, (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). El plazo de vigencia de la licencia 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. El plazo a estipular por la licencia será de 50 años.

En aplicación de lo dispuesto en el art. 64.3 TRLOTAU, la resolución autonómica o municipal deberá fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación. Dado que el presupuesto de ejecución material no supera 500.000 €, es aplicable el canon establecido en el apartado a), por el 2% del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, correspondiendo:

La totalidad del 2% al municipio en cuyo término municipal se desarrolla la actuación.

De conformidad con lo dispuesto en los art. 27.6 RSR y 9.3 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, la parcela que quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones, e instalaciones, será al menos de 10.000 m², de la parcela 109 del polígono 12, en la que se deberá incluir las construcciones e infraestructuras de servicio que den servicio a la finca.

Conforme al Art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a 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 Calificación Urbanística 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.

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