



Toledo, a fecha de firma.

Ntra. Ref.: Servicio de Ejecución y Apoyo
Urbanístico
Expte. nº 002/23 SNU

**SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL
AYUNTAMIENTO DE GUADAMUR**

Plaza de Rescesvinto, nº1
45160 – GUADAMUR (Toledo)

Asunto: Acuerdo CPOTU

Por la presente se le notifica que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, de fecha 26 de septiembre 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 nº08.

8. GUADAMUR. EXPEDIENTE 002/23 SNU, INSTALACIÓN DE BURBUJAS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO (GLAMPING), PROMOVIDA POR ROOSTER DEVELOPMENTS, S.L.

Visto el expediente **002/23 SNU** tramitado por el que **ROOSTER DEVELOPMENTS, S.L** solicita calificación urbanística para **INSTALACIÓN DE BURBUJAS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO (GLAMPING)**, en el municipio de **GUADAMUR**, en la parcela 73 del polígono 16, 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**

- Primero; Que, 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, **informar favorablemente la superficie de 16.963 m² de parcela**, en seguimiento del apartado b) del mencionado artículo, teniendo en cuenta que los datos del proyecto presentado y su anexo, justifican los restantes apartados a) y d), y que respecto a la justificación del apartado c), se ha emitido el informe favorable del Servicio de Turismo y Artesanía de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de 16-5-2023.

- Segundo; **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:

- A la RESOLUCIÓN de 23/11/2023, de la DP de Consejería de Desarrollo Sostenible.
- Al INFORME de 14-12-2023 de la CHT.
- Al INFORME emitido por UTE AGUAS GUADAMUR, concesionaria del abastecimiento (recibido el 15-01-2024, sin fecha de firma).
- A los informes en materia turística para la actividad. emitidos el 06-06-2024 y el 16-05-2023 por el Servicio de Turismo, Comercio y Artesanía de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.
- Al INFORME de 25-09-2023 de la DP de la C^a de Educación, Cultura y Deportes.





El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 26 del 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:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las indicadas en el proyecto y documentos complementarios y anexos aportados al expediente.
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.2 RSR, no se hace preciso la mención expresa de legislación sectorial por no presentar el suelo ninguna protección.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, este 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, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR), e indicar el plazo de vigencia de la licencia 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 25 años**.

En cuanto al canon a establecer, en cumplimiento del art. 64.3 del 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 artículos 26.6 RSR y 9.2 y 5 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, la superficie de la finca que queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y su correspondiente uso, será la máxima existente en la parcela, es decir de **16.963 m²**, que permite cumplir la ocupación máxima del 5%.

La superficie de terrenos que debe ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno se ajustará a lo indicado en la propuesta de replantación presentada, sin perjuicio de lo que en su caso indiquen los órganos sectoriales que puedan estar afectados, y superará el 50% de la superficie vinculada. No obstante, de no poder ser materializada, se podrá monetizar al ayuntamiento, en cuyo caso se adjuntará relación valorada de los trabajos a realizar.

Conforme al Art. 43.11 de 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 el TRLOTU *“en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos 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 el desarrollo de aquéllos, deberán hacerse 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

