

Toledo, a fecha de firma digital

Ntra. Ref.: Servicio de Ejecución y Apoyo  
Urbanístico

Expte. nº 082/24SNU

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYTO. DE SOTILLO DE LAS PALOMAS**

C/ Plaza de España, nº 1

45635 – SOTILLO DE LAS PALOMAS  
(Toledo)

Asunto: Acuerdo CPOTU

Por la presente se le notifica que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, de fecha 24 de abril de 2026, 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 8***

**8. SOTILLO DE LAS PALOMAS. EXPTE. 082/24 SNU. ADAPTACIÓN DE VIVIENDA A LA ACTIVIDAD DE TURISMO RURAL, EN LA PARCELA 128 DEL POLÍGONO 1, PROMOVIDO POR INCA PIO XII, S.L.**

Visto el expediente **082/24 SNU** por el que **INCA PIO XII, S.L.** solicita calificación urbanística para **ADAPTACIÓN DE VIVIENDA A LA ACTIVIDAD DE TURISMO RURAL**, en polígono 1, parcela 128, del municipio de **SOTILLO DE LAS PALOMAS**, 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**

**a)** En relación con la excepción del cumplimiento de la parcela mínima, prevista en el artículo 3.3 c) de Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, se informa **favorablemente** sobre la viabilidad de la actividad en la parcela de 128 del polígono 1, inferior a los 10.000m<sup>2</sup> mínimos para la actividad propuesta, según proyecto presentado y con el informe favorable firmado el 18/03/2026 de la DG de Turismo, Comercio y Artesanía. Como justificación de que la actuación es de relevante interés social o económico, se ha tenido en cuenta el criterio del Ayuntamiento de favorecer actividades que fijen población. Igualmente, la Comisión ha tenido en consideración el hecho de que el municipio se encuentra en situación de intensa despoblación, según Acuerdo de 07/02/2023, del Consejo de Gobierno, por el que se determinan los municipios a los que es de aplicación la disposición adicional sexta de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha.

**b) OTORGAR** la calificación urbanística, según lo informado en la letra a), quedando condicionada la eficacia de la calificación, conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR, al cumplimiento de las determinaciones indicadas en los informes sectoriales de aplicación, y en particular:

- Se deberá someter la actuación al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Al informe de fecha 05/07/2024 de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento.
- Al informe de fecha 18/03/2026, de la DG de Turismo, Comercio y Artesanía de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo
- Al informe de 01/07/2025 del Servicio de Patrimonio de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Al informe de fecha 23/03/2026 de la Confederación Hidrográfica del Tajo

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 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 la documentación:

Se han presentado sucesivos documentos realizando las aclaraciones solicitadas por los distintos informes, siendo el documento sometido a calificación urbanística: "Proyecto básico para la tramitación de licencia de implantación de actividad de turismo rural en Carretera 17, Polígono 1, Parcela 128, 45635, Sotillo de las Palomas, Toledo", con fecha 15 de septiembre de 2025, siendo válidas todas las versiones anteriores, en la información que no contradiga a esta última redactado por Manuel Mancho Sánchez, arquitecto colegiado en COAM con el nº 21.697.

- Según su punto 1, apartado 2º, 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 establecido en la propuesta del promotor, en la parcela 128 del polígono 1, con una superficie de **5.000 m2**. Se deberá presentar antes de la concesión de la licencia la propuesta de ubicación de replantación con plantas autóctonas, superficie que no podrá ser dedicada a otros fines.
- Según su punto 1, apartado 3º, el Ayuntamiento deberá comprobar que se llevan a cabo el plan de restauración o las obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a un determinado estado. Teniendo en cuenta que se realiza una actuación sobre una edificación legalmente establecida, y que no sufre modificación ni es su estructura ni en su cubierta, dicha corrección no conlleva la demolición de la parte de la edificación afectada por la calificación.
- En cumplimiento del art. 38.2, y dado que existe afección a SNUEP ambiental por afectar a una zona de policía de un cauce, se ha recabado el informe sectorial que posibilitaría la realización de los actos de uso y aprovechamiento del suelo:

Informe de fecha 23/03/2026 de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

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).
- 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).
- 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).
- 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. A este respecto, y en aplicación de lo dispuesto en el art. 66.2.c) TRLOTAU, según se indica en documentación de proyecto, se fija un **plazo de vigencia de la licencia de 20 años**.

Conforme al Art. 64.3 del TRLOTAU (se considera la versión vigente a fecha de inicio del expediente, que es la recogida en las modificaciones producidas por la Ley 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha), la Resolución autonómica o Municipal que autorice los actos deberá fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, *cuando así lo haya aceptado la administración actuante, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, a materializar en cualquier clase de suelo. Dado que la actuación afecta un único municipio, cuyo presupuesto de ejecución material es inferior a los 500.000 euros, se estará a lo indicado en su apartado a), resultando el **canon devengado del 2%** del coste real y efectivo de la construcción, instalación y obras, correspondiendo:*



- El 2% para el municipio de Sotillo de las Palomas.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 27.3 RSR y 9.3. de la Instrucción Técnica de Planeamiento, y una vez concedida la excepción marcada en el artículo 3.3 de la ITP, se debe vincular el 100% de la finca registral correspondiente a la parcela catastral 128 del polígono 1 a la actividad de Turismo Rural en la edificación definida en el proyecto para dicha actividad.

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

