

Toledo, a fecha de firma digital

Ntra. Ref.: Servicio de Ejecución y Apoyo
Urbanístico

Expte. nº KM7A-TO-26/0131

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYTO. HONTANAR**

C/ Plaza Ayuntamiento, nº 1

45159 – HONTANAR
(Toledo)

Asunto: Acuerdo CPOTU

Por la presente se le notifica que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, de fecha 29 de junio 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. HONTANAR. EXPTE. KM7A-TO 26/0131. INSTALACIÓN DE 10 CASAS DE CRISTAL PARA ALOJAMIENTO RURAL, PROMOVIDO POR VALDECORCHOS S.A.T. EN LA PARCELA 51 DEL POLÍGONO 2.

Visto el expediente **KM7A-TO 26/0131** por el que **VALDECORCHOS S.A.T.** solicita calificación urbanística para la **INSTALACIÓN DE 10 CASAS DE CRISTAL PARA ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL**, en polígono 2, parcela 51, del municipio de **HONTANAR**, 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) y 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.a) TRLOTAU y 43.9 RSR, al cumplimiento de las determinaciones indicadas en los informes sectoriales de aplicación, y en particular:

- El informe de 18-05-2026, del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Toledo, sobre afecciones a vías pecuarias.
- Al informe de fecha 09/12/2025, de la Servicio de Turismo, Comercio y Artesanía de la D.P. de Economía, Empresas y Empleo.
- Al informe de 27-11-2025 del Servicio de Patrimonio de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- La obtención de la resolución del trámite de Evaluación de Impacto Ambiental iniciado el 28-01-2026.
- Respecto a la Confederación Hidrográfica del Tajo, se realicen las tramitaciones necesarias sobre las obras a realizar en zona de policía. Una vez ejecutadas las obras y previa licencia de actividad, se obtenga la autorización de vertidos solicitada el 05/03/2026

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, siendo la documentación sometido a calificación urbanística:

- “PROYECTO BÁSICO DE AMPLIACION DE ACTIVIDAD PARA LA INSTALACION DE 10 ALOJAMIENTOS DE TURISMO RURAL EN LA PARCELA 51 POLIGONO 2. HONTANAR. TOLEDO”, con fecha 26/04/2026, redactado por José María Aranguena García arquitecto colegiado 10.041 por el COAM.
- “PROYECTO BÁSICO DE AMPLIACION DE ACTIVIDAD PARA LA INSTALACION DE 10 ALOJAMIENTOS DE TURISMO RURAL EN LA PARCELA 51 POLIGONO 2. HONTANAR. TOLEDO”,





Castilla-La Mancha

con fecha 06/05/2026, redactado por José María Arangüena García arquitecto colegiado 10.041 por el COAM.

- “Proyecto de instalación fotovoltaica aislada en alojamientos turísticos en Hontanar (Toledo)”, formado el 15/11/2025 por Aitor Martín Martínez - Ingeniero técnico industrial, nº de colegiado 1929 COGITI-TOLEDO.
- Posterior documentación aportada con aclaraciones a la ubicación de los alojamientos, de las placas solares, definición del sistema de evacuación, entre otras.

El proyecto de ejecución al que se le conceda licencia deberá incluir toda la información recogida en los documentos anteriores, siendo la válida la más actualizada en caso de discrepancia.

Ninguna de las instalaciones que den suministro a la actividad puede ocupar el espacio definido por la vía pecuaria según el informe firmado el 18/05/2026 del Servicio de Medio Natural de la D,P, de Desarrollo Sostenible.

- 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, con una superficie de **7.500 m²**. Se propone una reforestación teniendo en cuenta un marco de plantación de encina (*Quercus ilex*) de 6x6 (278 árboles/ha), se propone realizar la reforestación según plano aportado, en toda la parcela 51 del polígono 2 de Hontanar, reforestando un equivalente al 50% de la superficie de actividad, o sea, unas 139 encinas (equivalentes a 7500m²).
- 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. El promotor presenta un compromiso de desmantelamiento de las construcciones e instalaciones a ejecutar.
- Según su punto 38.2, dado que el proyecto está en suelo protegido, SNUEP con protección Ambiental por afección a la zona de policía de un cauce, resulta obligado indicar expresamente la aplicación de la legislación sectorial que habilita la realización de los actos objeto de la Calificación Urbanística, que a tal efecto sería:
 - La obra propuesta es la ampliación de una actividad existente, para la cual la Confederación Hidrográfica del Tago emitió con fecha 21/06/2021 una autorización para la fosa séptica para complejo de 5 casas rurales prefabricadas.

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, la actividad cuenta con una licencia con un plazo concedido de 15 años, y según se indica en documentación de tramitación y dada la nueva inversión, se solicita que se amplíe la licencia de toda la actividad hasta los 20 años desde la concesión de la licencia actualmente concedida. En aplicación de lo dispuesto en el art. 66.2.c) TRLOTAU, se fija un **plazo de vigencia de la licencia de 20 años**.

Conforme al Art. 64.3 del TRLOTAU, 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 a un único municipio, cuyo presupuesto de ejecución material es inferior a los *500.000 euros, se estará a lo*





Castilla-La Mancha

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 Hontanar.

* Si cuando se produzca la liquidación del final de obra, el presupuesto de ejecución de obra fuera igual o superior esta cantidad, será de aplicación el apartado b) del art. 64.3, debiendo informarse a la JCCM para que gire el canon correspondiente.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 27.3 RSR y 9.3. de la Instrucción Técnica de Planeamiento, ya existe vinculación de 1Ha de la finca registral correspondiente a la parcela catastral 51 del polígono 2, por la actividad de Turismo Rural existente. En base a la necesidad real de la superficie que necesita la actividad, se deberá ampliar dicha superficie vinculada hasta un mínimo de 18.267 m2 y que debe de incluir todas las construcciones e instalaciones de la actividad, según el plano aportado dentro del archivo "Anexo II contestación requerimiento completo"

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

Firmado digitalmente el 30/06/2026 10:24
M TERESA ESTEBAN PERONA
Secretario/a Provincial

