



Castilla-La Mancha

ASISTENTES

PRESIDENTA:

D^a. Silvia López Martín (Directora General de Planificación Territorial y Urbanismo).

VICEPRESIDENTE:

D. Jorge Moreno Moreno (Delegado Provincial de la Delegación Provincial de Fomento en Toledo).

SECRETARIA:

- D^a. Teresa Esteban Perona (Secretaria Provincial, Delegación Provincial de la Consejería de Fomento).

VOCAL:

- D. Ángel Sánchez Fernández (Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha).

- Andrés Cañadas Rivera (Delegación Provincial de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural (Agencia del Agua de Castilla-La Mancha)

- Javier Del Cerro Calderón (Gabinete jurídico)

- Jose María Sepúlveda Rodríguez (Delegación provincial de agricultura)

- D^a. María Aránzazu Heredero Herrera (FEDETO).

- D. José Antonio de la Vega García (Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Toledo).

- D^a. M^a Consuelo Alguacil San Félix (Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, Área Cultura en Toledo).

- D^a. Marta Zahonero Martínez (Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en Toledo).

OTROS ASISTENTES. EN PUNTO Nº 2 DEL ORDEN DEL DÍA (Art. 9 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de *Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha*):

- D^{ña}. María José Ballesteros Recio (Alcaldesa del Ayuntamiento de Portillo de Toledo).

- D. Julián Martín Alcántara (Delegado Provincial de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo en Toledo).

- D^a Patricia Doblas Bravo (Unidad de Acompañamiento Empresarial de Toledo). Se conecta por videoconferencia.

Abandonan la Comisión finalizado el punto 2 del orden del día.

PONENTE: D. Gustavo Martín García-Ochoa, puntos 3 a 5 (Jefe de Servicio de Ejecución y Apoyo Urbanístico).

ACTA Nº 7

COMISIÓN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2023

En Toledo, siendo las 09:36 horas del día señalado, se reunieron en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo, en segunda convocatoria, las señoras y los señores al margen señalados, miembros de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, constituida de conformidad con lo establecido en el artículo 13 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, 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), bajo la Presidencia de su titular, asistidos por la Secretaria, quien suscribe, al objeto de celebrar la sesión para el día de la fecha y tratar los asuntos comprendidos en el Orden del Día.



1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la Sesión Anterior

El acta de la sesión anterior, celebrada el día 28 de noviembre de 2023, era conocida por los asistentes previamente, a quienes se les remitió con la citación, por lo que la Presidenta de la Comisión propone que se evite su lectura y, con la unanimidad de todos los asistentes, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo ACUERDA:

Aprobar el acta de la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 28 de noviembre de 2023.

EXPEDIENTES A LOS QUE LES ES DE APLICACIÓN EL PROCEDIMIENTO Y CONTENIDOS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1/2010

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 9 Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha:

2. PORTILLO DE TOLEDO. EXPTE. TO-DP-0026-23. “AMPLIACIÓN DE JOMA SPORT SA”, EN DIVERSAS PARCELAS DEL POLÍGONO 5 DE SUELO RÚSTICO DE PORTILLO DE TOLEDO, JOMA SPORT S.A.

De acuerdo con el artículo 9 de la Ley 5/2020, de 24 de Julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha, regula el procedimiento a seguir para la emisión de INFORME PROPUESTA para la Declaración de Proyectos Prioritarios.

Cumplidos los plazos establecidos en la Ley, emitidos los informes de ponencia a que alude el art. 9.2 de la misma Ley, oídos los ponentes de las Consejerías con competencias en materia Territorial y urbanística, Ambiental, de Patrimonio histórico y cultural y Económica y empresarial, así como la representación del Municipio afectado, Portillo de Toledo, en la persona de su Alcaldesa, respecto del asunto que se somete a votación, la Comisión, por unanimidad, adopto el siguiente **ACUERDO**:

1. Emitir **INFORME** respecto del proyecto presentado, asumiendo como informe propio el contenido de los informes de ponencia presentados, conforme al artículo 9.2 de la Ley 5/2020, de 24 de Julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha y que adjunta al presente acuerdo como anexo I.

2. Una vez subsanadas las consideraciones, recogidas en el apartado CONCLUSIÓN, del informe en materia Territorial y Urbanística, emitido por el Jefe de Servicio de Ejecución y Apoyo Urbanístico de la Delegación Provincial de Fomento en Toledo, se elevará al Órgano competente según el art. 10 de la Ley 5/2020, de 24 de Julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha, la siguiente **PROPUESTA**:

DECLARAR PROYECTO PRIORITARIO “EL PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE JOMA SPORT, S.A.” EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PORTILLO DE TOLEDO, promovida por JOMA SPORT, S.A., con el condicionado recogido en el Informe de Ponencia de la Delegación Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de Toledo, que debe formar parte del presente Acuerdo y que es el siguiente:

- Llevar a cabo el Proyecto de ampliación de las instalaciones de Joma Sport, S.A. en Portillo de Toledo, según memoria aportada por un importe total de 23.991.321 euros.
- Realizar la inversión en el municipio de Portillo de Toledo.
- Crear un total de 50 puestos de trabajo fijos a jornada completa.



- Finalizar las inversiones y cumplir todas las condiciones establecidas en un plazo máximo de seis años desde que la empresa cuente con las autorizaciones y licencias necesarias para iniciar la ejecución del proyecto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 9.4. de la LPP, del presente Acuerdo de la Comisión se dará traslado por su Secretaría a la persona promotora del proyecto para que, en el plazo de cinco días, alegue ante la Unidad de acompañamiento empresarial de Toledo lo que estime procedente y en todo caso, manifieste su conformidad con las obligaciones establecidas en aquel. En el supuesto de que no se produzca dicha conformidad la propuesta formulada quedará sin efecto.

Cumplido el trámite anterior, se dará traslado de su resultado y del presente Acuerdo a la Delegación Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de Toledo, para su traslado al órgano competente para la declaración como proyecto prioritario, según ordena el artículo 9.5 de la LPP”.

SUELO RÚSTICO

Expedientes para calificación urbanística a los efectos del artículo 54 del TRLOTAU:

3. VILLASEQUILLA. EXPEDIENTE 060/23 SNU, INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA “LA OLIVA”, DE 24 MW, Y SU LÍNEA DE EVACUACIÓN, PROMOVIDO POR CAPITAL ENERGY PARQUE EOLICO YEPES, S.L.U.

Visto el expediente **060/23 SNU** por el que **CAPITAL ENERGY PARQUE EOLICO YEPES, S.L.U.** solicita calificación urbanística para **INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA “LA OLIVA”, DE 24 MW, Y SU LÍNEA DE EVACUACIÓN**, en el municipio de **VILLASEQUILLA**, Polígono 4, Parcelas: 17, 49, 76, 77, 78, 81, 82, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 09001 (camino de Ocaña a Toledo), 09002 (camino de servicio), 09003 y 09005, Polígono 5, Parcelas: 99, 100, 104, 105, 106 y 09002 (camino Venta Quemada), y Polígono 6, Parcelas: 39, 40 y 90, y la línea de evacuación en Polígono 3, Parcelas: 6 y 09002, Polígono 4, Parcelas: 48 y 49 (en dónde se sitúa la SET), 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, 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:

- La resolución de Evaluación de Impacto Ambiental de fecha 11-12-2022, publicada en el DOCM nº 246 de 27-12-2022).
- La resolución de Autorización Administrativa Previa y de Construcción emitida por la DP de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Toledo, de 01-02-2023.
- La autorización de 07-06-2023 del servicio de carreteras de la Diputación de Toledo para el paralelismo y cruce de la TO 2628. Favorable, condicionada.



- La Autorización y Resolución de la CHT, de 24-07-2023, para las obras en la zona de policía del Arroyo de la Cueva Encantada.
- El informe favorable de 21-11-2022 del órgano competente de Cultura, de la D.P. de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 29 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:

- Que las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto, separata y anexo aportados durante la tramitación del expediente:
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.1º, 2º y 3º RSR se deberá cumplir lo dispuesto en la Resolución del Servicio de Medio Ambiente de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Toledo de fecha 11-12-2022, con las modificaciones presentadas o pendientes de realizar derivadas de las indicaciones y limitaciones debidas a los informes de los organismos afectados.
- Se hace mención expresa de la legislación sectorial concreta que posibilita la realización de los actos, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 38.2, dado que según la disposición transitoria 3º del TRLOTAU, y aunque el planeamiento municipal no establece protección del suelo afectado por la zona de policía del arroyo, se realizan obras en zona de policía, autorizadas por el informe de CHT emitido el 24-07-2023.

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 la superficie 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), así como determinar el plazo de vigencia de la licencia según determinaciones del artículo 66 del TRLOTAU, y 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 (Art. 40 RSR).
- En aplicación de lo dispuesto en el art. 66.2.c) TRLOTAU, se fija un **plazo de vigencia de la licencia de 45 años**.
- De acuerdo con lo previsto en el artículo 64.3 del TRLOTAU, se fija la cuantía del canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, conforme a lo previsto en la letra b), que determina que será *"Del tres por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando éste sea superior a 500.000 euros, en cuyo caso corresponderá un dos por ciento al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación y el resto a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha"*.



Por lo que se fija la cuantía del canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, de acuerdo con el **coste de ejecución material** de la construcción, instalación u obra y será:

- Para la JCCM: 1%
- Para el municipio: 2%
- PORCENTAJE TOTAL DEL CANON: 3%

De conformidad con lo dispuesto en el art. 29.6 RSR la superficie indispensable para el desarrollo de la actividad queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo esta superficie de 441.600 m² que corresponde a la totalidad de la superficie de la parcela indicada en el Catastro. Asimismo, será de aplicación los efectos que se establecen en los siguientes párrafos del mencionado artículo.

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 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 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 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.

4. LOS YÉBENES. EXPEDIENTE 085/22 SNU, INSTALACIÓN DE GENERACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA “LA PARRILLA SOLAR”, DE 450 KW Y SISTEMA DE EVACUACIÓN EN EL MISMO MUNICIPIO, PROMOVIDO POR RENTARGEAL, S.L.

Visto el expediente **085/22 SNU** por el que **RENTARGEAL, S.L.** solicita calificación urbanística para **INSTALACIÓN DE GENERACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA “LA**

PARRILLA SOLAR”, DE 450 KW Y SISTEMA DE EVACUACIÓN, situado todo ello en el municipio de **LOS YÉBENES**, en el polígono 46, parcela 31, de superficie 20.417 m², de los que se van a vincular 15.900 m², 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, 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:

- En el INFORME de la C^a de Desarrollo Sostenible, D. G. de Economía circular, de fecha 27-09-2021.
- En el INFORME del área de cooperación del Servicio de Infraestructuras de la Diputación de Toledo, de 14-12-2022, que en el caso de que pase más de un año, se deberá solicitar la vigencia del mismo.
- En el INFORME de la compañía UFD, DE 29-12-2022.
- En el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 20-10-2022.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 29 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:

- Que las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto, separata y anexo aportados durante la tramitación del expediente:
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.1º, 2º y 3º RSR se cumplirá lo establecido en la documentación técnica presentada, con las modificaciones realizadas o pendientes de realizar derivadas de las indicaciones y limitaciones debidas a los informes de los organismos afectados.
- Se precisa mención expresa de la legislación sectorial concreta que posibilite la realización de los actos, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 38.2, dado que el planeamiento municipal establece protección del suelo afectado por SNUPE con protección Natural y paisajística, por lo que se estará a lo indicado en el informe de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Toledo de fecha 27-09-2022, y el informe técnico municipal de conformidad de 21-09-2022.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, el Ayuntamiento deberá:



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 63EDCCE76648D2C3FAC95A

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la superficie 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), así como determinar el plazo de vigencia de la licencia según determinaciones del artículo 66 del TRLOTAU, y 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 (Art. 40 RSR).
- En aplicación de lo dispuesto en el art. 66.2.c) TRLOTAU, se fija un **plazo de vigencia de la licencia de 35 años**.
- De acuerdo con lo previsto en el artículo 64.3 del TRLOTAU, se fija la cuantía del canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, conforme a lo previsto en la letra a), que determina que será *“a) Del dos por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando este sea inferior a 500.000 euros, correspondiendo al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación”*.

Por lo que se fija la cuantía del canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, de acuerdo con el **coste de ejecución material** de la construcción, instalación u obra y será:

- Para la JCCM: 0%
- Para el municipio: 2%
- PORCENTAJE TOTAL DEL CANON: 2%

De conformidad con lo dispuesto en el art. 29.6 RSR la superficie indispensable para el desarrollo de la actividad queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo esta superficie de 15.900 m². Asimismo, será de aplicación los efectos que se establecen en los siguientes párrafos del mencionado artículo.

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 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 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 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.

5. GARCOTUM. EXPEDIENTE 079/22 SNU, INSTALACIÓN DE ESTABLECIMIENTO PARA TURISMO RURAL, DENOMINADA “ERMITA DESPEDAZADA”, PROMOVIDO POR ROBERTO CASTILLO LÓPEZ.

Visto el expediente **079/22 SNU** por el que **ROBERTO CASTILLO LÓPEZ** solicita calificación urbanística para **ESTABLECIMIENTO PARA TURISMO RURAL, DENOMINADO “ERMITA DESPEDAZADA”**, en polígono 11, parcela 273, del municipio de **GARCOTUM** con una superficie construida de 461,27 m² en parcela de 2.385 m², 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:**

1º.- INFORMAR FAVORABLEMENTE la superficie de 2.385 m² de parcela en relación con la **excepción del cumplimiento de la parcela mínima de las edificaciones e instalaciones** prevista en el artículo 3.3 de Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, en aplicación del apartado c) 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 b), se ha emitido el informe favorable del Servicio de Turismo y Artesanía de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de 16-5-2023.

2º.- 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:

- 25-05-2022: Informe previo sobre cumplimiento de requisitos en materia turística para la actividad de casa rural del Servicio de TURISMO Y ARTESANÍA de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, y el posterior emitido por la DG de Turismo de 16-05-2023.

- El Informe de 01-07-2022 de la DP, Sº de POLÍTICA FORESTAL Y ESPACIOS NATURALES, de la Cª. de Desarrollo Sostenible, y a la finalización del procedimiento de Evaluación de impacto ambiental ya iniciado.
- El informe de la CHT, que se llegue a emitir en respuesta, en su caso, a la solicitud realizada por el Ayuntamiento, de fecha 25-08-2023.
- El Informe de 02-09-2022 de la DG de Cultura de la Cª de Cultura y Deportes.

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 38.1 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 38.1.1º, 2º y 3º RSR se deberá tener en cuenta el contenido del informe del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de la Cª de Desarrollo Sostenible, de fecha 01-07-2022, en dónde se describe las características concretas que debe tener el vallado para que sea permeable a la fauna.

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 la superficie 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), así como determinar el plazo de vigencia de la licencia según determinaciones del artículo 66 del TRLOTAU, y 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 (Art. 40 RSR).
- En aplicación de lo dispuesto en el art. 66.2.c) TRLOTAU, y según indicación por el promotor, se fija un **plazo de vigencia de la licencia de 20 años**.
- De acuerdo con lo previsto en el artículo 64.3 del TRLOTAU, se fija la cuantía del canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, conforme a lo previsto en la letra a), que determina que será:

“a) Del dos por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando este sea inferior a 500.000 euros, correspondiendo al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación.”

Por lo que se fija la cuantía del canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, de acuerdo con el **coste de ejecución material** de la construcción, instalación u obra y será:



- Para el municipio: 2%
- PORCENTAJE TOTAL DEL CANON: 2%

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 27.3 RSR y 9.5. 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 totalidad de la parcela con 2.385 m².

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.

6. **RUEGOS Y PREGUNTAS.** – Ninguna.

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las 10:25 horas del día de la fecha, de la que yo como secretaria doy fe.

V.º B.º
LA PRESIDENTA DE LA CPOTU

LA SECRETARIA DE LA CPOTU

