



Toledo, 3 de agosto de 2022

**SRA. / SR. ALCALDESA-PRESIDENTA /
ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYTO. DE URDA**

Ntra. Ref.: Servicio de Ejecución y Apoyo
Urbanístico

Gta. Juan Carlos I, nº 1

Expte. nº 054/21 SNU

45480 URDA (TOLEDO)

Asunto: Acuerdo CPOTU

Por la presente se le notifica que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, de fecha 2 de agosto de 2022, 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 10.***

10. URDA. EXPTE. 054/21 SNU, AMPLIACIÓN Y ADAPTACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR A CASA RURAL, EN PARCELAS 192, 193 Y 194 DEL POLÍGONO 12, PROMOVIDO POR D. ÁLVARO SOTO REY.

Visto el expediente **054/21 SNU**, por el que **D. ÁLVARO SOTO REY** promueve la calificación urbanística para la **AMPLIACIÓN Y ADAPTACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR A CASA RURAL**, localizada en las parcelas 192, 193 y 194 del polígono 12 de Urda, 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:

- El informe de la C^a de Educación, Cultura y Deportes (Servicio de Cultura de la Delegación Provincial) de fecha 25.11.2021.
- El informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 11.06.2021.
- El informe de la C^a de Economía, Empresas y Empleo (Servicio de Turismo y Artesanía) de fecha de 23.11.2021.
- El informe de la C^a de Desarrollo Sostenible (DG de Economía Circular) de fecha de 09.12.2021 (R/s 1236115).
- El informe de la C^a de Sanidad (Servicio de Salud Pública) de fecha de 24.11.2021.

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 38.1 del RSR la calificación urbanística tendrá el siguiente contenido:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en:
 - **Proyecto de Ampliación y Adaptación de Vivienda Unifamiliar a Casa Rural**, visado nº TO2020/0977 con fecha 30.06.2022, redactado por el arquitecto D. Pedro Enríquez Villarejo, Clgdo nº 11.482 COACM (en sustitución del Proyecto de Ampliación y Adaptación de Vivienda Unifamiliar a Casa Rural visado con fecha 25.08.2020).
 - **Anexo Solicitud de Calificación Urbanística** de fecha 16.03.2021 redactado por el arquitecto D. Pedro Enríquez Villarejo, Clgdo nº 11.482 COACM.
 - **Anexo al proyecto de Ampliación y Adaptación de Vivienda Unifamiliar a Casa Rural**, sin visar, firmado con fecha de enero de 2022, redactado por el mismo arquitecto redactor del proyecto.
 - **Anexo al proyecto de Ampliación y Adaptación de Vivienda Unifamiliar a Casa Rural**, sin visar, firmado con fecha de abril de 2022, redactado por el mismo arquitecto redactor del proyecto.
 - **Anexo al proyecto de Ampliación y Adaptación de Vivienda Unifamiliar a Casa Rural**, sin visar, firmado con fecha de mayo de 2022, redactado por el mismo arquitecto redactor del proyecto.

Serán válidos los datos presentados en los documentos complementarios presentados con fecha más reciente en aquello que contradigan a los anteriores.

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.1º, 2º y 3º RSR, procederá a la reforestación conforme se indica en los documentos aportados en los anexos de abril y mayo de 2022, y se cumplirá el plan de restauración conforme a los mismos documentos. Y en todo caso, se cumplirán las determinaciones que se establezcan en los informes que emita el organismo competente en Medio Ambiente.

A este respecto, se propone un plan de reforestación con especies autóctonas, que abarca la superficie 5.665,35 m², cubriendo más del 50% de las parcelas. En esta superficie se incluyen las barreras arbóreas, que suponen una superficie de 105,75 m².

En cuanto al Plan de Restauración, se propone adherir 3 parcelas anexas que dispone la propiedad para llegar al mínimo exigido por la TRLOTAU y cumplir con la edificabilidad exigida por el planeamiento municipal vigente, demoliendo o sumando las construcciones existentes sobre las parcelas nuevas.

En el caso de que la propiedad decidiera volver a dedicar la construcción a uso de vivienda unifamiliar, legalizará la construcción con un proyecto de Adaptación de Uso de Casa Rural a Vivienda Unifamiliar Aislada, para lo que se habrán de cumplir los parámetros urbanísticos definidos en el TRLOTAU y en las NNSS de Urda.

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

- Conforme a la documentación presentada por el promotor, y en aplicación de lo dispuesto en el art. 66.2.c) TRLOTAU, **con la calificación urbanística se fija un plazo de la vigencia de la licencia de 30 años.**
- El canon de participación pública regulado en el art. 64.3 TRLOTAU, será el previsto en la letra a) de dicho artículo, respecto del coste de ejecución de la obra.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 27.6 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 **10.467 m²**, conforme se indica en los documentos del expediente. Asimismo, serán 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.

Así mismo, el Ayuntamiento, visto el plan de restauración presentado (y conforme a los informes que se emitan por el organismo competente en materia de medio ambiente), 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, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

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.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO



Fdo. José Manuel Martínez Labrador.