



Castilla-La Mancha

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete  
Teléf. 967 558 100 – www.castillalamancha.es

**NUESTRA REFERENCIA:**

Ejecución y Disciplina  
MSN/vms

**AYUNTAMIENTO DE  
VALDEGANGA**

**Pl. Mayor, 1**

**ASUNTO:**

Rdo. Acuerdo Comisión.  
**Exp. S.R. 19/19**

**02150 - VALDEGANGA (AB)**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de **11 de noviembre de 2022** en base al Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**2.10. VALDEGANGA. S.R. N.º 19/19. “LEGALIZACIÓN 3 CABAÑAS RURALES”  
POLÍGONO 4, PARCELA 5279. PROMOTOR: CASAS RURALES Y AVENTURA  
VALTUR, S.L.**

La ponente da cuenta del expediente manifestando que se solicita calificación urbanística para para la legalización de 3 cabañas rurales de madera y zona de ocio anexa, que se instalaron en el año 2005 en la parcela 5279 del polígono 4 del catastro de rústica de Valdeganga (resultado de la agrupación de las parcelas 5162 y parte de la 5169).

Añade que, según proyecto, la actuación consiste en tres edificaciones aisladas de alojamiento de turismo rural, una edificación destinada a sala de reuniones, un almacén adosado a la sala de reuniones, un cuarto de limpieza adosado al almacén, una barbacoa cubierta aislada y una piscina de reducidas dimensiones.

Manifiesta la ponente que hay también una barbacoa descubierta que no cumple con la distancia mínima permitida a la carretera autonómica e indica, además, que está pendiente de incorporar el informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Tras la exposición, y de conformidad con la propuesta de la ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, el otorgamiento de la calificación urbanística a la parcela 5279 del polígono 4 del término municipal de Valdeganga, condicionada a la emisión de informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, y quedando excluida de la calificación la barbacoa descubierta, al incumplir la normativa sectorial de carreteras.

**Características del aprovechamiento:**

Proyecto	Proyecto de Procedimiento de calificación expediente de legalización: “Tres cabañas rurales de madera y zona de ocio anexa”, redactado por el arquitecto Domiciano López Jiménez, y visado por el COACM el 19/02/2019
Uso	Turismo Rural (art 27. RSR)
Emplazamiento	Parcela 5279 del polígono 4. Valdeganga (Antiguas parcelas 5162 y parte de la 5169).



Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental e Infraestructuras.
Superficie parcela	12.509 m <sup>2</sup>
Superficie a vincular por la calificación	12.509 m <sup>2</sup>
Ocupación	1.072,29 m <sup>2</sup> (8,57 %) Superficie construida 256,94 m <sup>2</sup>
Altura máxima	< 7 m de alero < 8,50 m a cumbre
Retranqueos	>5 m a linderos

De acuerdo con el art. 64.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante TRLOTAU):

- Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en los informes técnicos y autorizaciones preceptivas emitidas o a emitir por las diferentes Administraciones afectadas.
- La superficie que debe ser objeto de reforestación, para preservar los valores naturales o agrarios de los terrenos y de su entorno, será de 1.400 m<sup>2</sup> de pino maderable y 5.107,53 m<sup>2</sup> de carrasca (equivalente al 50% de la superficie vinculada por la presente calificación urbanística).
- Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos a su estado original, conforme al plan de restauración.

Los deberes y cargas que resulten de la calificación urbanística de los terrenos, así como los de las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de los usos y aprovechamientos urbanísticos deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente (art. 58 del TRLOTAU).

Corresponde al Ayuntamiento proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Arts. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR), así como que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1. 2º d) del TRLOTAU y 17d) del RSR).
3. Fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículos 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
4. Notificar a la Consejería el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente (Art. 29.5 RDU), así como el justificante del ingreso en concepto de canon urbanístico correspondiente a la calificación
5. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del LOTAU y 40.4 del RSR).
6. Comprobar el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidas en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Arts. 63.1.2ºa) y 66.1 del TRLOTAU).





Castilla-La Mancha

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete  
Teléf. 967 558 100 – www.castillalamancha.es

7. Tratándose de un procedimiento de legalización, deberá determinar las operaciones de restauración o recuperación de la ordenación territorial y urbanística en la resolución del expediente, previo el oportuno informe técnico (arts. 182.1 TRLOTAU y 82.1. RDU) y tramitar el correspondiente expediente sancionador (art. 178.5 TRLOTAU). En concreto, deberá ordenar la demolición de la barbacoa descubierta, que incumple la normativa sectorial de carreteras al situarse a 13,60 m del eje de la carretera.

De conformidad con lo establecido en el art. 63.1. 2º del TRLOTAU, la eficacia de la presente calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, y a la prestación de garantía a la Administración Municipal por importe del 3% del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar.

Contra este acuerdo ese Ayuntamiento podrá interponer, en el plazo de dos meses, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, con sede en Albacete, previo requerimiento potestativo, ante la Consejería de Fomento para que derogue, anule o revoque el mismo. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25, 44 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que, en cumplimiento de lo acordado, comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

