



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

En Albacete, siendo las 12:05 horas del día 16 de marzo de 2018, se reúne en segunda convocatoria, en la Sala de Juntas de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, contando con los siguientes asistentes:

- Presidente:** D. César López Ballesteros.
Director Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.
- Vocales:**
- D. Ismael Pérez Tendero, en representación de la Dirección Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.
 - D. Miguel Gómez Expósito, en representación de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.
 - D. Isidoro Picazo Valera, en representación de la Administración General del Estado.
 - D.^a Ascensión Cabezuelo Martínez, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha
 - D. Ángel Charco Castillo, en representación de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de Educación.
 - D.^a M.^a Teresa Rico Sánchez, en representación de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de Cultura.
 - D. Ángel Cuélliga Rodríguez, en representación de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en materia de Medio Ambiente.
 - D. Francisco Selva Sevilla, en representación de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en materia de Agricultura
 - D. José María Morcillo Villar, como experto profesional en materia de urbanismo.
 - D. Antonio Fernández-Pacheco López, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.
 - D. Bienvenido Rosa Torres, en representación de la Confederación de Empresarios.
- Gabinete Jurídico:** D.^a Antonia Moreno Gómez, Letrada del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla La -Mancha.
- Ponentes:** D.^a Laura Tárraga Rodríguez, Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.
- Secretaria:** D.^a Lourdes Alonso Guervós.
Secretaria Provincial de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

Inicia la sesión el Sr. Presidente de la Comisión que da la bienvenida a los presentes agradeciendo su asistencia y a continuación se pasa al examen del siguiente Orden del Día.



1.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.

El acta de la sesión anterior celebrada el día 15 de febrero de 2018 era conocida previamente por los asistentes a quienes se les remitió con anterioridad a la citación, por lo que el Sr. Presidente propone que se evite su lectura. Así, con la conformidad de todos los asistentes, se aprueba por unanimidad.

2.- CALIFICACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RÚSTICO.

2.1. EL BONILLO S. R. nº 04/15 CONSTRUCCIÓN DE 2 EMBALSES REGULADORES. Polígono 115, parcela 1 y Polígono 116, parcela 1. Promotor: WORLD FRUIT COMPANY, S.L.

La ponente, Doña Laura Tárraga Rodríguez, da cuenta del expediente manifestando que se solicita calificación urbanística para la construcción de dos embalses semienterrados con la finalidad de regular el caudal de una de las captaciones de agua subterránea que la explotación tiene autorizado por la Confederación Hidrográfica del Guadiana y poder regar cultivos herbáceos y hortícolas, no relacionados con el viñedo. Sus ubicaciones concretas son la subparcela C de la parcela 1 del polígono 115 y la subparcela I de la parcela 1 del polígono 116 del catastro de rústica de El Bonillo. El proyecto se encuentra visado en fecha 29/09/2014 y consta una adenda posterior, con visado colegial de septiembre de 2017, en la que se incluye la ampliación del tamaño del embalse situado en la parcela 1 del polígono 116.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, de conformidad con la propuesta de la ponente, dado que la actuación pretendida cumple según informes técnicos municipales con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Albacete, acuerda por unanimidad de los miembros presentes otorgar calificación urbanística a la parcela 1, del polígono 116 y parcela 1, del polígono 115 del Catastro de Rústica de El Bonillo, para la Construcción de dos embalses reguladores, según consta en proyecto visado con fecha 29/09/2014, entendiéndose el uso como permitido en el punto 4.1.2.2 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Albacete.

Características del aprovechamiento:

Uso	Primario. Embalse semienterrado regulador de agua para riego de cereales y productos hortícolas.
Emplazamiento	Parcela 1, Polígono 116 y parcela 1 del polígono 116 (catastro de rústica). EL BONILLO
Clasificación del suelo	SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.
Superficie parcela	Pol 115 par 1 1.210.411m ² (1.217.270 m ² , según modificación) Pol 116 par1 3.327.662m ²
Sup. Mínima a vincular por la calificación	Pol 115 par 1 76.060 m ² Pol 116 par1 216.000 m ²
Aprovechamiento	



Ocupación	Pol 115 par 1 7.606 m ² Pol 116 par1 21.600 m ²
Altura máxima	
Retranqueos	>5 m a linderos y >15 m a eje de caminos.

Cualquier modificación de las condiciones tenidas en cuenta para el otorgamiento de la presente calificación (implantación de nuevos usos, ampliación a otras parcelas o subparcelas catastrales, modificaciones del proyecto, etc.) llevará consigo la tramitación de un nuevo expediente de calificación urbanística de acuerdo con el art. 43 y ss. del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el RSR.

La eficacia de la presente calificación urbanística quedará condicionada a lo que establezcan los correspondientes informes o resoluciones de aquellos organismos que todavía no lo hayan emitido con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, según lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Reglamento de Suelo Rústico, así como al cumplimiento de los condicionantes establecidos en los informes que obran en el expediente.

Asimismo, se acuerda imponer como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de las construcciones e instalaciones su desmantelamiento total, incluida la eliminación de zapatas, soleras y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

El acto de calificación no será eficaz hasta tanto no se haya procedido a la prestación de la garantía a que se refiere el artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU.

Igualmente, 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 hipotecaria (art. 58 del TRLOTAU).

Corresponde al Ayuntamiento de El Bonillo proceder a:

- Verificar la acreditación de derecho bastante sobre las parcelas objeto de la calificación urbanística que se otorga y comprobar la inscripción registral de la afectación real que implica la calificación urbanística (art. 58 del TRLOTAU y 17 RSR).
- Comprobar la resolución de la alteración catastral solicitada.
- Comprobar la adecuación de las instalaciones a los condicionantes de los informes sectoriales solicitados y no emitidos.
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras o trabajos a realizar (Art. 63.1.2º.d) del TRLOTAU y 17 RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras, en su caso, supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 RSR)
- Dar cumplimiento a lo previsto en el art. 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística y en la normativa aplicable.



2.2 MUNERA Y LEZUZA S. R. nº 10/17 y S.R nº 23/17. LEGALIZACIÓN BODEGA, ALMAZARA Y AZAFRANAL Parcela 467, Polígono 68 (anteriores parcelas 393 y 394 del polígono 68) de Munera y Parcela 90 del polígono 1 del término municipal de Lezuza Promotor: DEHESAS Y VIÑEDOS NAVAMARÍN, S.A.U.

La ponente, Doña Laura Tárrega Rodríguez, da cuenta del expediente manifestando que se solicita calificación urbanística para el cambio de uso en una construcción existente (tres naves adosadas), que obtuvo calificación y licencia urbanística en el año 2016 para uso de almacenamiento de materias primas y aperos. Con esta actuación se pretende el cambio de uso de la misma a bodega, almazara y azafranal.

Además de dicha construcción y según la documentación técnica aportada (Proyecto de legalización visado por el COITIAB el de 5 de Junio de 2017, Anexo Legalización Cartel de mayo de 2017, documentación técnica correspondiente a la licencia de actividad, y Anexo Proyecto de legalización visado por el COITIAB el 15/11/2017) firmada por el Ingeniero Industrial D. Luis Mena Jiménez y según los informes técnicos municipales remitidos, las instalaciones, construcciones y elementos incluidos en el expediente de legalización son:

- Cartel luminoso.
- Casetas 1 y 2, tras demolición parcial.
- Pozo para abastecimiento de agua.
- Línea aérea de 20kv y centro de transformación de 160 Kva.
- Vallado, cerramiento perimetral
- Embalse abastecimiento
- Balsa evaporación 2.700 m2.
- Escollera (tratamiento de talud según las mediciones y presupuesto),
- Báscula

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, de conformidad con la propuesta de la ponente, acuerda por unanimidad de los miembros presentes:

PRIMERO: Denegar la legalización del cartel luminoso incluido al considerar incumplidos el artículo 16 Decreto 242/2004, de 27 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que dispone que *"Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada"* así como el artículo 243 de las NNSS de Munera que dispone que *"...se prohíbe la colocación de cualquier cartel no relacionado con la información debida a los conductores de vehículos en las carreteras de ámbito supramunicipal"*.

SEGUNDO: Otorgar calificación urbanística respecto del proyecto de bodega, almazara y azafranal, a la parcela 467 del polígono 68 del término municipal de Munera y a la parcela 90 del polígono 1 del término municipal de Lezuza, en lo que se refiere al edificio principal.

TERCERO: Respecto de la construcción restante de la demolición parcial de las denominadas casetas 1 y 2, al no considerarse la demolición completa y no cumplir las determinaciones previstas en el apartado g y h del art.16 del RSR no se puede legalizar, si bien sometido a debate, la Comisión acuerda considerar a efectos urbanísticos únicamente la solera, siempre que se proceda a la demolición de todos los restantes elementos constructivos de las citadas casetas, y ello, sin perjuicio del cumplimiento de



la normativa sectorial aplicable a los elementos que en dicha solera se ubiquen, cuestión esta que deberá comprobar el Ayuntamiento de Munera.

La calificación en cuanto al proyecto de bodega, almazara y azafranal, en lo que se refiere a la edificación principal, se otorga con el siguiente contenido:

Características del aprovechamiento:

Uso	Bodega , Almazara y Azafranal
Emplazamiento	Polígono 68. Parcelas 467 del T.M. de Munera (Albacete) y Polígono 1 parcela 90 del T.M de Lezuza(Albacete.)
Clasificación del suelo	Suelo No Urbanizable (Suelo Rústico de Reserva) Munera Suelo Rústico de Reserva Lezuza.
Superficie parcela	100.841 m ² Munera 280.528 m ² Lezuza
Sup. Mínima a vincular por la calificación	198.340 m ²
Aprovechamiento	4.999,68 m ² , según informe técnico municipal
Ocupación	19.679,55 m ² +154,47 m ² (soleras antiguas casetas)
Altura máxima	11,21
Retranqueos	> 15 m a linderos (vallado no se considera acto constructivo)

Cualquier modificación de las condiciones tenidas en cuenta para el otorgamiento de la presente calificación (implantación de nuevos usos, ampliación a otras parcelas o subparcelas catastrales, modificaciones del proyecto, etc) llevará consigo la tramitación de un nuevo expediente de calificación urbanística de acuerdo con el art. 43 y ss del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (RSR).

De conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del RSR la eficacia de la presente calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por los Ayuntamientos de Munera y Lezuza con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, así como la obtención del Informe favorable/ autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

La actividad se deberá sujetar, en su caso, a los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las diferentes Administraciones afectadas.

El acto de calificación no será eficaz hasta tanto no se haya procedido a la prestación de la garantía a que se refiere el artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU.



Igualmente, 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).

En cuanto a las alegaciones interpuestas en el trámite de información pública por D. Juan Miguel Torres López, considera la Comisión que corresponde al Ayuntamiento de Munera, término municipal en el que se ubica la construcción, dar una respuesta individualizada con carácter previo al otorgamiento de licencia municipal. En el expediente remitido se incorpora propuesta a través del informe técnico municipal.

Analizadas las mismas, se comprueba que algunos aspectos que en las mismas se señalan afectan a las competencias de esta Comisión, como es el del riesgo de formación de núcleo de población. Sobre dicho aspecto, tanto el informe técnico municipal como el informe técnico del Servicio consideran justificados adecuadamente los criterios exigidos por el art 215 de las Normas Subsidiarias Municipales a fin de garantizar la no formación de núcleo de población, aportando así mismo el proyecto documentación gráfica sobre entorno de 2 km tal y como exige el art. 43.7 del Decreto 242/2004, de 27 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de suelo rústico.

En relación a los recursos hídricos para el abastecimiento de las instalaciones, en todo caso, y en función de la alternativa elegida finalmente, con carácter previo al otorgamiento de licencia, el Ayuntamiento de Munera debe verificar que queda acreditado el derecho legal al uso del recurso, tanto capacidad como suficiencia de los recursos hídricos empleados para este uso industrial vinculado al sector primario.

Respecto de la alegación formulada en la que se dice que existen partidas y obras ejecutadas que no aparecen en los proyectos, considera la Comisión señalar a este respecto, que es responsabilidad municipal verificar que la última documentación técnica remitida contiene los proyectos técnicos y documentos precisos para la verificación del tipo de control que sea aplicable en cada caso de acuerdo con el art. 178.3 del TRLOTAU.

Corresponde a los Ayuntamientos de Munera y Lezuza proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca sobre la que recae la calificación urbanística (art. 58 del TRLOTAU y 17 e) RSR), así como que la finca registral afectada se corresponde con la parcela catastral.
- Ejercer las competencias que le corresponden al Ayuntamiento para restaurar la ordenación territorial y urbanística presuntamente vulnerada (art. 182 del TRLOTAU).
- El ejercicio de la potestad sancionadora en virtud de lo previsto en el art. 3 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina urbanística.
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras o trabajos a realizar (art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 d) RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (art. 66.4 del TRLOTAU y 40.4 RSR).
- Dar cumplimiento a lo previsto en el art. 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Completar la tramitación del expediente de licencia municipal de obras y comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística y en la normativa aplicable y los condicionantes



impuestos por los informes sectoriales, ya obrantes en el expediente o pendientes de recibir.

2.3 VILLAMALEA. S. R. nº 28/17 AMPLIACIÓN DE BUNKERS, TÚNELES, NAVES, DE POSTINCUBACIÓN Y TALLER. Polígono 32, parcelas 343, 103, 104, 105, 346, 23, 344 y 22. Promotor: SOCIEDAD COOPERATIVA CHAMPINTER.

La ponente, Doña Laura Tárraga Rodríguez, da cuenta del expediente manifestando que se solicita calificación urbanística para la ampliación de bunkers, túneles, naves de postincubación y taller, de la industria de fabricación de sustrato para el cultivo de champiñón que ya ha sido calificada previamente para su legalización y para una ampliación posterior. El proyecto está firmado por el ingeniero técnico agrícola D. Ernesto Girón Laserna y está visado con fecha 1 de agosto de 2016 por el Colegio de Ingenieros Técnicos Agrícolas del Centro-Albacete. En el expediente administrativo se adjunta copia de una memoria elaborada por el mismo técnico en respuesta a requerimiento municipal con fecha de julio de 2016. La parcela 347 procede de la agrupación de las parcelas 103, 104, 105, 343 y 346, del Polígono 32 (catastro de rústica). La superficie según proyecto e informe técnico municipal es de 388.960,00 m2.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, de conformidad con la propuesta de la ponente, dado que la actuación pretendida cumple según informes técnicos municipales con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y los establecidos en cuanto a uso en el Plan de Ordenación Municipal de Villamalea, tras considerar el informe de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en virtud de lo dispuesto en el art. 3.3 de la ITP en la redacción dada por la Orden de 01/02/2016, a fin de autorizar una superficie de ocupación mayor de la permitida, en concreto 11,21%, acuerda por unanimidad de los miembros presentes otorgar calificación urbanística a las parcelas 347 (antes 343,103,104,105y 346), 23, 344 y 22 del polígono 32 del catastro de rústica de Villamalea, para la ejecución de la Fase I según proyecto redactado por ITA D. Ernesto Girón Laserna, visado el 01/08/2016 por el COITAAB.

Características del aprovechamiento:

Uso	USO INDUSTRIAL. Fabricación de sustrato para el cultivo de champiñón
Emplazamiento	Parcelas 347 (antes 343, 103, 104, 105 y 346), 23, 344 y 22 Polígono 32. VILLAMALEA
Clasificación del suelo	SUELO RUSTICO DE RESERVA
Superficie parcela	388.960,00 m ²
Sup. Mínima a vincular por la calificación	388.960,00 m ²
Aprovechamiento	8.353,57 m ² (Total 33.875,49 m ²)
Ocupación	10.262,57 m ² (Total 43.622,24 m ²)
Altura máxima	9 m de cumbrera
Retranqueos	> 5 m a linderos y > 15 a eje caminos

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 de Villamalea con carácter previo al otorgamiento de la



licencia municipal de conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Reglamento de Suelo Rústico.

La calificación urbanística otorgada el 16 de julio de 2013 se condicionó a que el Ayuntamiento al establecer el plazo de la licencia lo fijase en función del plazo establecido de cesión de los derechos de edificabilidad a favor de Champinter de la parcela 23 del polígono 32, según escritura otorgada ante Notario el 26 de marzo de 2010, fijada por un periodo de 8 años, sin perjuicio de las sucesivas prórrogas que puedan llegar acordarse entre las partes interesadas, a las que podrá adaptarse la licencia que se otorgue. En este sentido, el Ayuntamiento deberá acreditar dicho extremo con carácter previo al otorgamiento de licencia.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Suelo, se deberá llevar a cabo, en su caso, una replantación equivalente al 50% de la superficie ocupada con edificaciones y soleras. Según Anejo aportado la reforestación será de 5.131,28 m² para una ampliación de 10.262,57 m² de superficie ocupada. A la que habría que sumar la reforestación requerida en los expedientes anteriores, que hace un total de 21.811,13 m². Y plantea la reforestación, con la parcela 23 de cultivo de viña de 27.633,00 m² de superficie.

Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3^a del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se acuerda que se imponga, en su caso, como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de las construcciones e instalaciones su desmantelamiento total, incluida la eliminación de zapatas, soleras y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

Se deberá sujetar la ejecución del proyecto a los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las Administraciones afectadas.

El acto de calificación no será eficaz hasta tanto no se haya procedido a la prestación de la garantía a que se refiere el artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU.

Igualmente, 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 hipotecaria (art. 58 del TRLOTAU).

Corresponde al Ayuntamiento de Villamalea proceder, en su caso, a:

- Comprobar el efectivo cumplimiento de la repoblación fijada, debiendo comunicarlo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Comprobar la acreditación de derecho bastante, inscripción registral de la afectación real de las fincas sobre la que recae la calificación urbanística (art. 58 del TRLOTAU y 17 RSR), así como que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas catastrales.
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras o trabajos a realizar (Art. 63.1.2º.d) del TRLOTAU y 17 RSR).
- Fijar el canon, de conformidad con el artículo 64.3 del TRLOTAU, que se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 RSR)
- Dar cumplimiento a lo previsto en el art. 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.



- Completar la tramitación del expediente de licencia municipal de obras y actividad.
- Al objeto tanto del seguimiento y control de la calificación urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el art. 29.6. 2º del Reglamento de Disciplina urbanística de LOTAU, (Decreto 34/2011, de 26 de Abril), el Ayuntamiento deberá remitir a esta Comisión Provincial copia de la licencia urbanística finalmente concedida junto con copia de la documentación que acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas en este acto de calificación urbanística.

3.- **INFORME. ART. 3.3 I.T.P.**

3.1. **ALCALÁ DEL JÚCAR. Expte. Nº 3/18, COMPLEJO HOTELERO "LOS OLIVOS". Polígono 25, Parcelas 131, 132, 133, 134, 142 y 143, y parcelas 25, 26 y 27 del polígono 27. PROMOTORA: Los Olivos Multiaventura.**

La secretaria informa que este punto procede de la reunión de la comisión de 15 de febrero pasado en la que ya se incluyó en el orden del día y sobre el que recayó el siguiente acuerdo: "*Se abre un debate entre los asistentes donde tras la debida deliberación se acuerda requerir al Ayuntamiento de Alcalá del Júcar para que, sin perjuicio de cuantas otras exigencias procedan, solicite del promotor que justifique la necesidad de acudir a la excepcionalidad prevista en el artículo art. 3.3 c) de la ITP, así como los motivos que impiden la vinculación de más suelo al proyecto a fin de cumplir con la regulación común establecida en esta norma.*"

La ponente, Doña Laura Tárraga Rodríguez, informa que en contestación al referido requerimiento ha tenido entrada en esta Dirección Provincial escrito del Ayuntamiento de Alcalá del Júcar al que adjunta escrito del promotor justificando la necesidad de acudir al procedimiento del art. 3.3 c) de la Instrucción Técnica de Planeamiento. La ponente procede a la lectura íntegra del escrito en el que se solicita que la CPOTYU se pronuncie sobre la ocupación del 14,81 % de la finca para la ejecución del proyecto denominado "Complejo Hotelero e Instalaciones Similares", firmado por el Arquitecto D. Marcos Juncos Juncos.

El proyecto consiste en la construcción de un complejo hotelero en las parcelas 131, 132, 133, 134, 142 y 143 del polígono 25, así como en las parcelas 25, 26 y 27 del polígono 27 del catastro de rústica de Alcalá del Júcar con una superficie total de 145.309 m².

Tras la exposición se somete a la consideración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la valoración de los argumentos planteados por el promotor y el Ayuntamiento, así como el informe favorable de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo sobre el relevante interés social y económico del proyecto denominado "Complejo Hotelero e Instalaciones Similares" a fin de que se pronuncie sobre el porcentaje de ocupación del 14,81 %.

Don José María Morcillo Villar, experto profesional en materia de urbanismo, señala que, en su opinión, los argumentos dados por el promotor y el Ayuntamiento continúan sin justificar la necesidad de acudir a la excepcionalidad prevista en el artículo art. 3.3 c) de la ITP. Tras el debido debate y deliberación, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por mayoría de los miembros presentes (seis votos a favor, cinco en contra y una abstención) informar de manera favorable un porcentaje de ocupación del 14'81%.

No obstante lo anterior, el proyecto está sujeto al trámite de calificación urbanística previa a la licencia municipal, por lo que, en su caso, y una vez tramitado por el Ayuntamiento de Alcalá del Júcar, previo informe favorable de los servicios técnicos



municipales, lo remitirá instando de la Comisión Provincial la oportuna calificación urbanística, debiendo tenerse en cuenta la limitación prevista en el artículo 64.6 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio y de la actividad urbanística.

El presente informe no supone supervisión del proyecto técnico remitido ni pronunciamiento sobre viabilidad urbanística del mismo toda vez que ésta corresponde a los municipios según lo previsto, entre otros, por el art. 160 del TRLOTAU.

4.- **TOMA DE CONOCIMIENTO POR LA CPOTYU DE EXPEDIENTES RESUELTOS POR CADUCIDAD Y DESISTIMIENTO**

Se da cuenta del siguiente expediente caducado:

EXPTE.	MUNICIPIO	PROYECTO	POL/PAR.	FECHA NOTIF CADUCIDAD
14/17	Bogarra	LEGALIZACIÓN VIVIENDA FAMILIAR	POL. 22, PAR. 1 Y 450	01/03/2018

Se da cuenta del siguiente expediente desistido:

EXPTE.	MUNICIPIO	PROYECTO	POL/PAR.	FECHA NOTIF DESISTIMIENTO
18/17	Robledo	NAVE ALMACEN PARA EQUIPOS DE RIEGO Y MAQUINARIA AGRÍCOLA	POL. 7, PARCELAS 23,25,26,169, 001	21/02/2018



5.- **RUEGOS Y PREGUNTAS**

5.1. D. Antonio Fernández-Pacheco López, representante del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, solicita una mayor participación de los miembros de la comisión en los asuntos relacionados con el urbanismo, refiriéndose concretamente a la reciente información pública del proyecto de decreto de modificación de distintos reglamentos en materia de urbanismo en el suelo rústico y para facilitar el desarrollo de pequeños municipios en nuestra región, con el que manifiesta su discrepancia en muchos puntos en cuanto a contenido, forma y redacción. Doña Laura Tárraga Rodríguez señala que el proyecto de decreto de modificación de distintos reglamentos en materia de urbanismo se ha incluido en el orden del día de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo a efectos de que cualquier de sus miembros pueda formular alegaciones, sugerencias o consideraciones. También se ha sometido a información pública a través del D.O.C.M y hay tiempo suficiente para que todo aquel que lo considere pueda efectuar sugerencias y alegaciones al texto propuesto. Asimismo por parte de los Servicios de Urbanismo de la Dirección Provincial se está elaborando un documento con sugerencias que será remitido a la D. General de Vivienda y Urbanismo.

5.2. D. Antonio Fernández-Pacheco López, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, solicita la presencia de un representante de cada servicio – Servicio de Planeamiento y Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística- en todas las comisiones que se celebren con independencia de que haya o no asuntos de las dos materias.



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

No habiendo más asuntos que tratar el Sr. Presidente de la Comisión procede a levantar la sesión a las 13:40 horas, quedando reflejado su desarrollo en la presente acta de la que como Secretaria doy fe.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN,

Fdo.: César López Ballesteros.

Fdo.: Lourdes Alonso Guervós.

