



ACTA 3/20

En Albacete, siendo las 12:00 horas del día 16 de octubre de 2020, se reúne en segunda convocatoria, por videoconferencia previamente convocada mediante la aplicación Cisco Webex Meeting, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, contando con la presencia telemática de los miembros siguientes:

Presidente: D. José Antonio Carrillo Morente, director general de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

Vicepresidente: D. Julen Sánchez Pérez, delegado provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

Vocales: D. Ángel Cuélliga Rodríguez, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, en materia de Agricultura.

D. Juan José García Nogal, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Medio Ambiente.

D.^a Eloisa Martínez Rodríguez, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, en materia de protección ciudadana.

D. Miguel Zamora Sáiz, en representación de la Diputación Provincial.

D. Joaquín Ulpiano Losa Caballero, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo sostenible, en materia de industria y energía.

D.^a M.^a Teresa Rico Sánchez, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de Cultura.

D. Vicente Zafrilla García, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

D. José María Morcillo Villar, como experto profesional en materia de ordenación territorial y urbanística.

D.^a Llanos Martínez Saus, experto profesional en materia de ordenación territorial y urbanística.

D. Francisco Jesús Cebrián López, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros técnicos de obras públicas e Ingenieros Civiles de Castilla-La Mancha.

D. Antonio Fernández-Pacheco Sánchez, en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.



Gabinete Jurídico: D.ª Antonia Moreno González, letrada del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla La-Mancha.

Ponentes: D.ª Noelia García Morrás, Técnico Superior, Arquitecta del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

D.ª Ángela Alegre García, jefa del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

Secretaria: D.ª Lourdes Alonso Guervós, secretaria provincial de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

El Presidente de la Comisión toma la palabra y agradece a los miembros asistentes su presencia. Da la bienvenida a doña Noelia García Morrás, como ponente de la Comisión en materia de Planeamiento Urbanístico, y aprovecha para manifestar su reconocimiento y agradecimiento a doña Teresa Botija Polo, anterior jefa de servicio, por la labor realizada tanto en el Servicio de Urbanismo como en el seno de la propia Comisión Provincial.

Tras ello, 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 pasado 02/06/2020 era conocida previamente por los asistentes a quienes se les remitió con anterioridad a la convocatoria de la presente sesión por lo que el Presidente de la Comisión propone que se evite su lectura. Así, con la conformidad de todos los asistentes, se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO

2.1. NAVAS DE JORQUERA. Expte. PL 15/16. MODIFICACION Nº 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. APROBACIÓN DEFINITIVA.

Se ausenta en este punto don D. Antonio Fernández-Pacheco Sánchez, por su condición de redactor del proyecto que se somete a consideración de la Comisión, absteniéndose de participar en el mismo.

La ponente comienza indicando que el objeto principal de la modificación que propone el Ayuntamiento de Navas de Jorquera consiste en levantar la protección estructural agrícola que pesa sobre el 90% de su suelo rústico, al considerar que dicha categorización responde a una incorrecta interpretación de los artículos 46 y 47 de Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Concretamente se propone cambiar su clasificación a suelo rústico de reserva, que es la que se considera que debería haberles correspondido en su día, salvo en aquellas áreas donde los valores del suelo obliguen a delimitar zonas de especial protección distintas.



Así mismo, dada la deficiente calidad de la cartografía en el plan vigente, para poder llevar a cabo el objetivo mencionado ha sido necesario utilizar una nueva base cartográfica para el suelo rústico más completa y precisa que corrige errores en el trazado de cauces, caminos y carreteras, lo cual ha llevado a redefinir los límites de todas las categorías de suelo rústico aunque sin introducir nuevas variables, a excepción del SRNUEP-Cultural ya que ha sido necesario introducir esta categoría al no recogerse en el planeamiento vigente las zonas protegidas por su valor arqueológico, etnográfico o de patrimonio industrial.

La propuesta incluye la modificación del Capítulo IV del Título IV de las Normas Urbanísticas, a fin de regular las condiciones particulares aplicables a cada categoría y los usos permitidos en cada una de ellas.

Tras la exposición general y minuciosa del objeto de la modificación por parte de la ponente y de conformidad con su propuesta, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, la aprobación definitiva de la Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias de Navas de Jorquera, de conformidad con lo establecido en los artículos 37 del TRLOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento.

Por último, se le recuerda al Ayuntamiento de Navas de Jorquera, que deberá hacer entrega de tres ejemplares en papel de la Modificación nº 3 debidamente diligenciados, así como un ejemplar en soporte digital portable y editable, según previene el art. 3.2 y 3.3 de la NTP-HCDPM, aprobado por Decreto 178/2010, de 1 de julio. Una vez hayan sido diligenciados por la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, se devolverá un ejemplar que obrará en el Ayuntamiento de Navas de Jorquera para su consulta y se procederá por parte de esta Delegación Provincial a la publicación del presente acuerdo. El Ayuntamiento deberá publicar íntegramente las normas urbanísticas en el BOP, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 157.1 RP.

Don Vicente Zafrilla García, representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, señala en este punto que estas modificaciones, afectan a la representación gráfica del trazado de caminos produciéndose alteraciones que dan lugar a situaciones que luego no coinciden con la realidad. Doña Ángela Alegre interviene para señalar que las alteraciones catastrales deben tramitarse por el propietario, Ayuntamientos normalmente, solicitando la oportuna modificación al Catastro. El Sr. director general señala que las Modificaciones de planeamiento una vez publicadas son remitidas igualmente al Catastro.

Se incorpora al finalizar el estudio y debate de este punto D. Antonio Fernández-Pacheco Sánchez.

2.2. BARRAX. PL 5/18. MODIFICACIÓN Nº 5 PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL. APROBACIÓN DEFINITIVA.

La ponente comienza indicando que el objeto principal de la modificación que propone el Ayuntamiento de Barrax consiste en racionalizar la distancia mínima prescrita desde las instalaciones ganaderas a núcleos de población o lugares donde se desarrollen actividades que exijan presencia permanente de personas que actualmente está fijada en 2.000 metros.

En concreto, se propone modificar el art.71.2 de las Normas Urbanísticas para eliminar la referencia al RAMINP y la obligatoriedad de que todas las instalaciones ganaderas estén separadas un mínimo de 2.000 metros respecto de los núcleos de



población más próximos; fijando unas distancias mínimas a núcleos de población de 2.000 metros para ganado porcino y vacuno, 1.000 metros para ovino y caprino y 500 metros para el resto.

La propuesta de modificación incorpora así mismo la obligación de exigir a aquellos proyectos que por la pequeña dimensión de sus instalaciones no requieran pasar por el trámite de Evaluación Ambiental, que incluyan al menos un Estudio de Impacto Ambiental firmado por técnico competente que valore para cada caso particular los criterios contenidos en el Anexo III de la Ley 21/2013 y de la Ley 2/2020, de 7 de febrero de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha a fin de que el Ayuntamiento pueda detectar situaciones que pudieran redundar en perjuicio de la población.

Tras la exposición general y minuciosa del objeto de la modificación por parte de la ponente y de conformidad con su propuesta, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete acuerda, por unanimidad de los miembros presentes, la aprobación definitiva de la Modificación nº 5 del Plan de Ordenación Municipal de Barrax, de conformidad con lo establecido en los artículos 37 del TRLOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento.

Considerando que durante la tramitación del expediente se ha aprobado la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, se deberán corregir y sustituir en el documento definitivo las referencias a la Ley 4/2007 de 8 de marzo de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha por la nueva Ley 2/2020 de 7 de febrero, puesto que aquella ha sido derogada. Asimismo, se deberán sustituir las referencias a los art. 16 y 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental por las correspondientes a los art. 15 y 38 de la Ley 2/2020, de 7 de febrero de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

Por último, se le recuerda al Ayuntamiento de Barrax que, una vez realizada la actualización normativa arriba señalada, deberá hacer entrega de tres ejemplares en papel de la Modificación nº 5 debidamente diligenciados, así como un ejemplar en soporte digital portable y editable, según previene el art. 3.2 y 3.3 de la NTP-HCDPM, aprobado por Decreto 178/2010, de 1 de julio. Una vez hayan sido diligenciados por la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, se devolverá un ejemplar que obrará en el Ayuntamiento de Barrax para su consulta y se procederá por parte de esta Delegación Provincial a la publicación del presente acuerdo. El Ayuntamiento deberá publicar íntegramente las normas urbanísticas en el BOP, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 157.1 RP.

3.- CALIFICACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RÚSTICO

3.1. BALAZOTE. EXPTE. S.R. nº 14/19. "ALMACEN DE PRODUCTOS AGRICOLAS Y VALLADO PARCIAL". POLÍGONO 2, PARCELA 109. PROMOTOR: AGROVAZNA, SL

La ponente da cuenta del expediente manifestando que se solicita calificación urbanística para construcción de unas edificaciones destinadas a almacén de productos agrícolas y vallado parcial de parcela, que se ubicará en la parcela 109 del polígono 2, correspondiendo a la antigua parcela 67-1 del polígono 2 del catastro de rústica de Balazote en Albacete, que tiene una superficie catastral de 34.168 m².

Se señala por parte de la ponente que el Ayuntamiento de Balazote está tramitando un Plan de Ordenación Municipal cuya información pública tuvo lugar en febrero de 2019 con una corrección de errores formal en julio de 2020, tal información



pública conlleva, de conformidad con el art. 130 del Reglamento de Planeamiento, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas para las que se prevea una innovación de la ordenación urbanística, circunstancia que se estima que no ocurre para la parcela 109 del polígono 2.

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 municipal y autonómica, acuerda por unanimidad de todos los miembros presentes, el otorgamiento de la calificación urbanística a la parcela 109 del polígono 2 del catastro de rústica de Balazote, de acuerdo al proyecto técnico firmado por el ITI D. David Cebrián Haro y los Anexos posteriores aportados al expediente, con las siguientes características:

Características del aprovechamiento:

Uso	Sector primario
Emplazamiento	Parcela 109 - Polígono 2. BALAZOTE
Clasificación del suelo	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental
Superficie de la parcela	34.168 m ²
Superficie a vincular	34.168 m ²
Aprovechamiento	2.550 m ²
Ocupación	2.850 m ²
Altura máxima	8,5 m
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 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 el Ayuntamiento con carácter previo a la resolución del expediente de licencia, en particular la autorización de accesos desde CM-3135 solicitada por promotor el 1/05/2020, la autorización sobre concesión de recursos hídricos de la Confederación Hidrográfica del Júcar y la autorización de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible para autoconsumo del suministro eléctrico.



La actividad se deberá sujetar 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).

Corresponde al Ayuntamiento de Balazote 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.
- 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.

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.

3.2. LIÉTOR. EXPTE. S.R. nº 27/19 "HOTEL RURAL 3"*. POLÍGONO 59, PARCELA 1 Y POLÍGONO 11, PARCELA 1. PROMOTOR: GARCÍA PERALTA, SL

La ponente da cuenta del expediente manifestando que se solicita calificación urbanística para la adecuación de una nave existente para establecimiento de turismo rural (Hotel Rural ***). El hotel rural se ubica en parte de la parcela 1 del polígono 59 y en la 1 del polígono 11 del catastro de rústica de Liétor. Se incluye la legalización de la pavimentación exterior que linda también con la Casa Rural "Cortijo Trifillas", con una superficie ocupada de 897 m².

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, de conformidad con la propuesta de la ponente, dado que la actividad que se pretende instalar cumple según los informes técnicos municipales con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y los establecidos en cuanto a uso en el



vigente Plan de Ordenación Municipal, acuerda por unanimidad de todos los miembros presentes, el otorgamiento de la calificación urbanística a la parcela 1 del Polígono 11 y a parte de la Parcela 1 del Polígono 59 del Catastro de Rústica de Liétor para la adecuación de nave existente para uso hotelero, según proyecto y anexos aportados, modificando a su vez la otorgada en expediente SR.17/14, con el siguiente contenido:

Características del aprovechamiento:

Uso	Hoteleros y hosteleros - Hotel rural
Emplazamiento	Parte de la parcela 1 del Polígono 29 y 1 del polígono 11. LIÉTOR
Clasificación del suelo	Suelo rústico de reserva
Superficie de las parcelas	3.025.193 m ²
Superficie a vincular	81.919 m ² . (61.475 M2 de la parcela 1 del pol. 59 y 20.444 m2 de la parcela 1 del pol. 11)
Superficie construida	1.333,4 m ² (Total 2.373,6 m ²)
Ocupación	2.850 m ² (Total 3.947,28 m ²)
Altura máxima	7,5 m
Retranqueos	> 5 m a linderos y > 15 m a eje de caminos

La eficacia de la presente calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, en especial el de la Confederación Hidrográfica del Segura, dadas las dudas a las que da lugar las disposiciones del propio Plan de Ordenación Municipal, lo que será comprobado por el Ayuntamiento de Liétor 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, especialmente se condiciona a la obtención del informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Segura en cuanto a la disponibilidad de recursos hídricos.

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).

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).

Corresponde al Ayuntamiento de Liétor 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 adecuación de las instalaciones a los condicionantes de los informes sectoriales.
- 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, 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.
- Verificar el efectivo cumplimiento de la reforestación en los términos impuestos por esta calificación urbanística.

La eficacia de la calificación urbanística otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las condiciones impuestas.

**3.3. CHINCHILLA. EXPTE. S.R. nº 30/19. “LEGALIZACIÓN CARPA PARA EVENTOS”.
POLÍGONO 63, PARCELA 63. PROMOTOR: SERVICIOS DE CONTRATAS
RÚSTICAS E INDUSTRIALES, SL.**

La ponente da cuenta del expediente manifestando que se solicita calificación urbanística para la legalización de una carpa destinada a la realización de eventos desmontable, que está instalada en la parcela de 63 del polígono 63 de Chinchilla de Montearagón (Albacete), con una superficie ocupada de 720,00 m².

La ponente manifiesta que, revisado el expediente se observa en la información facilitada por la Sede Virtual del Catastro, que parte de algunas dependencias de la carpa, como la guardería, los aseos de público y los de trabajo, y una zona asfaltada y un porche que parecen ser parte de la actividad, estarían ubicadas en la parcela 40 del polígono 63, no siendo objeto del expediente tramitado por el Ayuntamiento la citada parcela.

Por otra parte, aunque en el proyecto se acota a > 5 metros el retranqueo de la carpa al lindero respecto a la parcela 40 del polígono 63, algunas dependencias de la carpa, como la guardería, los aseos de público y los de trabajo, no cumplirían dicho retranqueo ya que se encuentran ubicados encima de la linde con la citada parcela.

Además, el expediente estaba incompleto, faltando la siguiente documentación:



- Justificación en informe técnico municipal de 10/01/2019 de que el uso esté permitido por el POM, según el Título II de sus Normas Urbanísticas.
- Según el informe técnico municipal de 10/01/2019 es una edificación de hostelería y hotelaría de pequeño tamaño, que no supera 750 m² construidos, y se justifica su implantación en suelo rústico según el artículo 26.3 del RSR. Se advierte que los acabados finales no son los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona, art. 26.3 del RSR, y que no se ha justificado el cumplimiento del art. 2.1.6 Condiciones estéticas y constructivas, del Capítulo 2 del Título III de las Normas Urbanísticas del POM.
- En el proyecto no se describen las demandas de los servicios necesarias para el funcionamiento de la instalación: agua potable, aguas residuales y electricidad.
- No se justifica la suficiencia de recursos hídricos mediante informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- No se fija en el proyecto ni en el informe técnico municipal la superficie de reforestación (Art. 38.1. 2º RSR).
- Tampoco se ha realizado concertación administrativa de la solicitud de calificación urbanística y licencia, con la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, en relación con la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (Art. 43.5 RSR).
- Por otra parte, respecto al expediente administrativo tampoco se adjunta informe del Ayuntamiento a que hace referencia el párrafo 2º del apartado 7 del artº 43 del R.S.R. (conformidad de la solicitud con el planeamiento territorial y urbanístico aplicable al acto edificatorio o uso del suelo y la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio). Ha de emitirlo el órgano municipal (Pleno, Alcalde...) con competencia para ello.

La ponente manifiesta que se notificó tanto al Ayuntamiento de Chinchilla como al promotor el correspondiente trámite de audiencia de conformidad con lo previsto en el art. 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para que alegase o aportase la documentación que creyese conveniente. La notificación se efectuó con fecha 17/10/2019 al Ayuntamiento y con fecha 24/10/2019 al promotor, sin que hasta la fecha se hubiesen presentado alegaciones ni documentación.

Tras la exposición, y de conformidad con la propuesta de la ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de todos sus miembros, dado que no se ha tramitado correctamente la calificación urbanística según lo dispuesto en el art. 43 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, puesto que no se ha tenido en cuenta la afectación del proyecto a la parcela 40 del polígono 63, no habiéndose efectuado información pública ni notificación a las Administraciones afectadas sobre la misma, no estando completo el proyecto, no ajustándose el Proyecto a lo requerido por la normativa que se señalaba en el trámite de audiencia, acuerda denegar la calificación solicitada.

Don Vicente Zafrilla García, representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, señala en este punto que debería advertirse sobre la incompetencia del técnico para redactar este tipo de proyectos, dado que según el informe técnico municipal el uso es hotelero y hostelero. La ponente señala que se trata



de una instalación hostelera, consistente en una carpa desmontable para celebración de eventos, con guardería y aseos, pero no tiene uso hotelero. El Sr. Zafrilla señala que al no conocer el proyecto no puede pronunciarse sobre el mismo si bien indica que sí debería hacerse una advertencia general. El presidente de la Comisión señala que el objeto del punto del orden del día es el otorgamiento de calificación urbanística y, no tanto, el examen del proyecto en sí que corresponde al Consistorio en fase de licencia; en cualquier caso, añade, se trata el tema de las competencias profesionales de los técnicos redactores de una cuestión con diversos pronunciamientos jurisprudenciales en atención a cada caso concreto que, en éste, debe recordarse, se trata, como ha dicho la ponente, de un carpa desmontable y por tanto no de una actuación edificatoria en sentido estricto.

Durante la exposición de este punto se han incorporado a la reunión D. José María Morcillo Villar, experto profesional en materia de ordenación territorial y urbanística, y D. Miguel Zamora Saiz, representante de la Diputación Provincial.

3.4. LEZUZA. EXPTE. S.R. nº 45/19 “LEGALIZACIÓN PLANTA DE RCD’S”. POLÍGONO 69, PARCELA 42. PROMOTOR: HERTOSÁN, SL

La ponente da cuenta del expediente manifestando que se solicita la legalización de una planta de tratamiento de materiales procedentes de demolición ubicada en la parcela 42 del polígono 69 de Lezuza, dentro de un recinto vallado de 8.700 m², según el plano L13, que cuenta con una superficie total según catastro de 22.600 m². En el interior de la parcela se han ejecutado dos edificios:

- Edificio 1, local de oficina, comedor y baño, construida mediante muros de carga de termoarcilla y cubierta a dos aguas de teja mixta. Con unas dimensiones de 5,5 m x 10 m, y una altura de aleros de 3,3 m. Está rodeado por una solera de hormigón, de 11 m x 12 m, incluida la edificación.
- Edificio 2, nave construida con muro perimetral de hormigón armado estructura metálica cerrada por panel sándwich y cubierta del mismo material, solera de hormigón de dimensiones 30x20 m, con una altura de aleros de 7 m y a cumbre de 8,50 m, en cuyo interior se albergan: zona de descarga de materiales procedente de demolición; maquinaria para la selección y separación de los distintos componentes de los materiales de la demolición; y zona para el movimiento de maquinaria y camiones. Anexo, tiene un espacio destinado a albergar el grupo electrógeno.

Se ha construido, además, una báscula para pesaje de camiones.

La ponente en su exposición manifiesta que se advierte en el expediente que tanto la nave como la báscula, que se considera igualmente una construcción, no cumplen el retranqueo mínimo de 15 m. a lindero establecido por el POM en el apartado 1.6.2.4. para usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada, del Título IV de sus Normas Urbanísticas y que las construcciones no presentan todos sus paramentos exteriores totalmente terminados, incumpliendo el artículo 16.1 h) del Reglamento de Suelo Rústico. Al no existir proyecto de legalización no se contempla la terminación de las mismas.

Indica la ponente que se ha otorgado trámite de audiencia tanto al Ayuntamiento como al promotor según lo señalado por el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas,



señalando las deficiencias citadas y otorgando un plazo de 10 días para presentación de alegaciones, sin que hasta la fecha conste su presentación.

El presidente de la Comisión interviene para señalar que Ayuntamiento y Delegación Provincial ya están en contacto para corregir las deficiencias señaladas.

Tras la exposición, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre la base del contenido del informe de ponencia, acuerda, por unanimidad de todos sus miembros, requerir la subsanación de las cuestiones señaladas en éste, y, una vez se realice esto, volver a someterse el asunto a consideración de la Comisión.

3.5. LIÉTOR. EXPTE. S.R. nº 06/20. "ADECUACIÓN DE NAVE GANADERA A PLANTA EXTRACTORA DE ACEITES ESENCIALES". POLÍGONO 43, PARCELA 22. PROMOTOR: ACECASA, SL.

La ponente da cuenta del expediente manifestando que se solicita calificación urbanística para la instalación de actividad de planta extractora de aceites esenciales sobre construcciones existentes destinadas anteriormente a nave ganadera, situadas en el Paraje "Cañada de Tobarra", Polígono 43, Parcela 22, con una superficie catastral 148.347 m², de Liétor (Albacete). Para el cambio de uso de dichas naves a estas se les modificará su distribución interior, siendo necesaria así mismo la construcción de un nuevo porche cubierto.

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 municipal y autonómica, acuerda por unanimidad de todos los miembros presentes, el otorgamiento de la calificación urbanística a la parcela 22 el polígono 43 del catastro de rústica de Liétor para para la instalación de actividad de planta extractora de aceites esenciales de acuerdo con la documentación técnica presentada, con el siguiente contenido:

Características del aprovechamiento.

Uso	Primario. Extractora aceites esenciales.
Emplazamiento	Parcela 22, polígono 43. Liétor.
Clasificación del suelo	Parte: SRNEP-Natural, parte SRNEP-Ambiental y parte SRR.
Superficie parcela	148.347 m ² .
Superficie a vincular por la calificación	Se vincula completa.
Aprovechamiento	
Ocupación	1,74%
Altura máxima	8,50 m altura total, a alero 7,20 m.
Retranqueos	Más de 5 a linderos y 15 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 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 el Ayuntamiento de Liétor con carácter previo a la resolución del expediente de licencia.

La actividad se deberá sujetar 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).

Corresponde al Ayuntamiento de Liétor 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).
- 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, recomendándole que previamente a la concesión de la licencia, proceda a la subsanación las deficiencias observadas en la documentación técnica y en los informes técnicos municipales, evitando así la confusión en una futura consulta de este expediente y la reiteración de estos errores en próximos expedientes. Se recogen a continuación las deficiencias fundamentales:

Se recuerda tanto a los técnicos redactores como a los municipales la vigencia de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento por su incidencia en los expedientes de calificación. Insisten ambos en que a la presentación de ambos documentos no existía la Orden 4/2020 por lo que no es de aplicación, obviando las Disposiciones Transitoria y Final de la propia Orden que dicen *“Disposición transitoria. Las limitaciones establecidas en la presente instrucción no serán de aplicación a las obras, construcciones e instalaciones ya implantadas o en curso de realización al amparo de la correspondiente calificación o licencia en el momento de su entrada en vigor. Disposición final. La presente instrucción técnica de planeamiento entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha”*.



La parcela mínima y la ocupación máxima han de justificarse únicamente en relación a lo recogido en la Orden 4/2020, no se trata de cumplir lo establecido en ella y además en el POM pues así lo recogen los Art.631.1ª) TRLOTAU y 19.3.RSR: *“En el caso de edificaciones adscritas al sector primario: los dispuestos en la ordenación territorial y urbanística debiendo tener la finca la superficie mínima y la ocupación por la edificación que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.”*

No habiendo defecto de ITP, no ha de aplicarse POM. Así pues, para el caso que nos ocupa la parcela mínima exigida es 15.000 m² y no otra y la ocupación máxima es del 20% y no otra.

El Ayuntamiento deberá 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.

Y 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.

**3.6. CHINCHILLA. EXPTE. S.R. nº 16/20 “PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA”.
POLÍGONO 36, PARCELA 29. PROMOTORA: PEÑAS G.P. SOLAR I, SL**

La ponente da cuenta del expediente manifestando que se solicita calificación para la instalación de una planta fotovoltaica denominada “Planta solar fotovoltaica Corral Rubio”. La instalación fotovoltaica se ubicará en el término municipal de Chinchilla, en parte de la parcela 29 del polígono 36, en concreto, únicamente se vinculan 25.000 m², ya que solo se aporta contrato de opción de derecho de superficie sobre esta superficie, de un total de 76.991 m² que tiene la parcela según Catastro.

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 municipal y autonómica, a la vista del informe técnico favorable del Servicio, acuerda por unanimidad de todos sus miembros el otorgamiento de la calificación urbanística a parte de la parcela 29 del Polígono 36 del término municipal de Chinchilla, para la construcción de “LA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA CORRAL RUBIO”, de acuerdo con el proyecto técnico firmado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Ginés Martínez Pérez, en los siguientes términos:

Características del aprovechamiento:

Uso	DOTACIONAL PRIVADO (INFRAESTRUCTURAS)
Emplazamiento	Parte de la parcela 29 del Polígono 36 del término municipal de Chinchilla de Montearagón



Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva
Superficie a vincular	25.000 m ²
Ocupación	7.639,64 m ² (30,56%)
Altura máxima de construcciones y edificaciones	4 m.
Retranqueos de construcciones y edificaciones	> 20 m a linderos y a eje de caminos

Se acuerda igualmente imponer, como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de las construcciones e instalaciones, su desmantelamiento total, incluida la eliminación de hincas, 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.

Cualquier modificación de las condiciones tenidas en cuenta para el otorgamiento de la calificación (implantación de nuevos usos, ampliación a otras parcelas o subparcelas catastrales, modificaciones del proyecto, variaciones de ocupación, etc.) llevaría 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 quedaría además condicionada a la obtención de los correspondientes informes, autorizaciones y resoluciones favorables lo que será comprobado por el Ayuntamiento de Chinchilla con carácter previo a la resolución del expediente de licencia.

La actividad se sujetaría a los condicionados establecidos en los informes y/o resoluciones emitidos o a emitir por las diferentes Administraciones afectadas.

El acto de calificación no sería 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).

Corresponde al Ayuntamiento de Chinchilla proceder a:

- Comprobar acreditación de derecho bastante para la ejecución de todos los elementos incluidos en el proyecto, incluida reforestación y otras medidas medioambientales, 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), ya que no se ha aportado declaración de herederos del firmante del contrato.
- 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).



- 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 40.4 RSR). Comprobar con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal la vigencia de las autorizaciones incorporadas o pendientes de recibir al expediente.
- Comprobar la existencia de derecho bastante sobre las parcelas en las que se realizarán la reforestación y/o actuaciones compensatorias y el efectivo cumplimiento de la misma.
- 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.

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.

La eficacia de la calificación urbanística otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las condiciones impuestas.

3.7. MADRIGUERAS. EXPTE. S.R. nº 22/20. “NAVE ALMACEN”. POLÍGONO 48, PARCELAS 55, 56, 63, 66, 67, 68 Y 72. PROMOTOR: PREFABRICADOS MADRIGUERAS, SL.

La ponente da cuenta del expediente manifestando que se solicita calificación urbanística para la ejecución de la ampliación de unas instalaciones industriales dedicadas a la fabricación de prefabricados de hormigón. La nueva construcción, una nave de 2.416,27 m², se sitúa concretamente en la parcela 55 del polígono 48 del catastro de rústica de Madrigueras (Albacete), aunque al conjunto de instalaciones están vinculadas también las parcelas 56,63,66,67,68 y 72. El total de superficie de todas las parcelas es de 46.424,38 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 municipales con los requerimientos establecidos en la legislación municipal y autonómica, obrando informe técnico favorable del Servicio, acuerda por unanimidad de todos los miembros presentes, el otorgamiento de la calificación urbanística a las parcelas 55, 56, 63, 66, 67, 68 y 72 del polígono 48 del Catastro de Rústica de Madrigueras, de acuerdo con el proyecto técnico y su modificado, firmado por el Ingeniero técnico Agrícola, D. Ramón Verdejo Tendero y visados por el COITAAB en fechas 17/04/2020 y 16/09/2020, con el siguiente contenido:



Características del aprovechamiento:

Uso	Industrial
Emplazamiento	Parcelas 55, 56, 63, 66, 67, 68 y 72 del Polígono 48. Madrigueras
Clasificación del suelo	Suelo Rústico RESERVA
Superficie parcelas	46.424,38 m ²
Superficie a vincular por la calificación	46.424,38 m ²
Aprovechamiento	-----
Ocupación	Nueva construcción: 2.416,27 m ² Total: 5.441,74 m ² . (11,72%)
Altura máxima de construcciones y edificaciones	Según acuerdo Com. Urbanismo Madrigueras Altura cornisa= 9,93 m Altura cumbre=10,80 m
Retranqueos de construcciones y edificaciones	5 m. a linderos y > 10 m a 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 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 quedaría condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento de Madrigueras con carácter previo a la resolución del expediente de licencia, en especial deberá esperar a los informes de Medio Ambiente y Patrimonio.

La actividad se deberá sujetar 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).

Corresponde al Ayuntamiento de Madrigueras proceder a:

- Comprobar, previamente a la concesión de la licencia municipal de ampliación, la demolición de las construcciones que incumplen los retranqueos, de conformidad con lo señalado en la modificación del Proyecto inicial.
- 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).



- 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 40.4 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.

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.

3.8. AYNA. EXPTE. S.R. nº 25/20. "PARQUE SOLAR AYNA DE 999 KW". POLÍGONO 24, PARCELA 76. PROMOTOR: SOLAR IMPROVING, SLU.

La ponente da cuenta del expediente manifestando que se solicita calificación urbanística para la instalación de un parque fotovoltaico denominado "PARQUE SOLAR AYNA DE 999 KW". La instalación fotovoltaica se encuentra ubicada en el término municipal. de Ayna, en parte de la parcela 76 del polígono 24.

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 municipal y autonómica, a la vista del informe técnico favorable del Servicio, acuerda por unanimidad de todos sus miembros, el otorgamiento de la calificación urbanística a la parcela 76 del Polígono 24 del término municipal de Ayna, para la construcción del "PARQUE SOLAR AYNA DE 999 KW", de acuerdo con el proyecto técnico firmado por el Ingeniero Industrial D. Carlos Beleña Utiel, en los siguientes términos:

Características del aprovechamiento:

Uso	DOTACIONAL PRIVADO (INFRAESTRUCTURAS)
Emplazamiento	Parte de la parcela 76 del Polígono 24 - AYNA
Clasificación del suelo	Parte Suelo Rústico de Reserva Parte Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental
Superficie de la parcela	40.000 m ²



Superficie vincular	a	40.000 m ²
Ocupación		5.607 m ²
Altura máxima		3,3 m (CPM)
Retranqueos		≥ 10 m a linderos

Se acuerda igualmente imponer, como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de las construcciones e instalaciones, su desmantelamiento total, incluida la eliminación de hincas, 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.

Cualquier modificación de las condiciones tenidas en cuenta para el otorgamiento de la calificación (implantación de nuevos usos, ampliación a otras parcelas o subparcelas catastrales, modificaciones del proyecto, variaciones de ocupación, etc.) llevaría 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 quedaría además condicionada a la obtención de los correspondientes informes, autorizaciones y resoluciones favorables lo que será comprobado por el Ayuntamiento de Ayna con carácter previo a la resolución del expediente de licencia.

La actividad se sujetaría a los condicionados establecidos en los informes y/o resoluciones emitidos o a emitir por las diferentes Administraciones afectadas.

El acto de calificación no sería 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).

Corresponde al Ayuntamiento de Ayna 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 las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas catastrales para las que se ha solicitado calificación.
- 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).
- 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 40.4 RSR). Comprobar con carácter



previo al otorgamiento de la licencia municipal la vigencia de las autorizaciones incorporadas o pendientes de recibir al expediente.

- Comprobar la existencia de derecho bastante sobre las parcelas en las que se realizarán la reforestación y/o actuaciones compensatorias y el efectivo cumplimiento de la misma.
- 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.
- 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.

La eficacia de la calificación urbanística otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las condiciones impuesta

4.- **ACTIVIDADES PROVISIONALES**

4.1. **SAN PEDRO. EXPTE. A.P. nº 01/20, "MANIPULACIÓN, LIMPIEZA Y ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS". POLÍGONO 16, PARCELA 10. PROMOTORA: AGRÍCOLA ROTEJU, SL**

La ponente da cuenta del expediente manifestando que el Ayuntamiento de San Pedro solicitó, con fecha 22/04/2020, informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con el fin de poder otorgar autorización para el aprovechamiento provisional de nave existente para el desarrollo de la actividad de "Manipulación, limpieza y almacenamiento de productos agrícolas", de conformidad con el artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y del artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU).

La parcela sobre la que se ubica la nave existente es la parcela catastral 10 del polígono 16 del Catastro de Rústica del municipio de San Pedro. Según el informe técnico municipal de 22/04/2020 que obra en el expediente, la parcela se encuentra clasificada como suelo urbanizable, estando ubicadas en el Sector S-SP-D-1 del área de reparto AR-SP-D-1, no programado.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, de conformidad con la propuesta de la ponente, acuerda por unanimidad de todos los miembros presentes emitir informe favorable para el uso provisional de la nave existente en la parcela 10 del polígono 16 del Catastro de Rústica del municipio de San Pedro, al cumplirse las condiciones requeridas en los artículos 172 TRLOTAU y 18 RDU, de acuerdo con la documentación obrante en el expediente, hasta que se finalice la construcción de la nave en la parcela 169 del polígono 15 cuya licencia está en tramitación, de acuerdo con el proyecto presentado.



Corresponde al Ayuntamiento de San Pedro:

- Exigir al interesado, previo al otorgamiento de licencia, que complete el expediente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 32.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Recabar, en su caso y con carácter previo a la resolución de la licencia, las autorizaciones o informes que la normativa aplicable exija al respecto (se señala expresamente la autorización del Servicio de Carreteras al tener acceso por la CM-313 de Munera a Hellín), y los que se consideren necesarios, así como verificar el cumplimiento de los condicionados que consten tanto en los informes municipales, como sectoriales.
- En caso de considerarse necesario, determinar, como condición previa al otorgamiento de la autorización, la garantía del importe de la demolición de la obra, previa valoración de los Servicios Técnicos Municipales y audiencia al interesado.
- Revocar la licencia, cuando así se acordare transcurrido el plazo concedido, de forma motivada y sin derecho a indemnización alguna, otorgando un plazo al efecto para que el promotor desmonte a su costa las instalaciones u obras autorizadas.
- Verificar el efectivo desmantelamiento de la instalación una vez finalizado el plazo de vigencia de la licencia concedida.
- Ejercer, en su caso, las competencias en materia de disciplina urbanística de acuerdo con el art. 3 del reglamento de disciplina urbanística del TRLOTAU.

La eficacia de la licencia quedará supeditada, de conformidad con lo establecido en el art. 18.6 RDU, a la aceptación expresa y previa de ésta por parte de su destinatario y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

4.2. SAN PEDRO. EXPTE. A.P. nº 2/20, “VALLADO PROVISIONAL”. POLÍGONO 18, PARCELAS 73 Y 74. PROMOTORA: MANUELA CIFUENTES PICAZO.

La ponente da cuenta del expediente manifestando que el Ayuntamiento de San Pedro solicitó, con fecha 21/05/2020, informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con el fin de poder otorgar autorización para el vallado provisional de dos parcelas, de conformidad con el artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y del artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU).

Las parcelas a vallar de forma provisional son las parcelas catastrales 73 y 74 del polígono 18 del Catastro de Rústica del municipio de San Pedro. Según el informe técnico municipal de 20/05/2020 que obra en el expediente, las parcelas se encuentran clasificadas parte como suelo urbanizable, estando ubicadas en el Sector S-SP-L-1 del área de reparto AR-SP-L-1, no programado, según informe técnico de 20 de agosto y parte como suelo rústico. El vallado afectaría a ambas zonas y el que afecta a suelo urbanizable tendría carácter provisional.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, de conformidad con la propuesta de la ponente, acuerda por unanimidad de todos los miembros presentes emitir informe favorable al vallado de las parcelas catastrales 73 y



74 del polígono 18 del Catastro de Rústica del municipio de San Pedro, al cumplirse las condiciones requeridas en los artículos 172 TRLOTAU y 18 RDU, de acuerdo con la documentación obrante en el expediente.

Corresponde al Ayuntamiento de San Pedro:

- Exigir al interesado, previo al otorgamiento de licencia, que complete el expediente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 32.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Recabar, en su caso y con carácter previo a la resolución de la licencia, las autorizaciones o informes que la normativa aplicable exija al respecto, (en este caso autorización del Servicio de Carreteras de la Administración competente sobre la misma al ser colindante con la carretera a Cañada Juncosa), y aquellos que se consideren necesarios, así como verificar el cumplimiento de los condicionados que consten tanto en los informes municipales, como sectoriales.
- En caso de considerarse necesario, determinar, como condición previa al otorgamiento de la autorización, la garantía del importe de la demolición de la obra, previa valoración de los Servicios Técnicos Municipales y audiencia al interesado.
- Revocar la licencia, cuando así se acordare transcurrido el plazo concedido, de forma motivada y sin derecho a indemnización alguna, otorgando un plazo al efecto para que el promotor desmonte a su costa las instalaciones u obras autorizadas.
- Verificar el efectivo desmantelamiento de la instalación una vez finalizado el plazo de vigencia de la licencia concedida.
- Ejercer, en su caso, las competencias en materia de disciplina urbanística de acuerdo con el art. 3 del reglamento de disciplina urbanística del TRLOTAU.

La eficacia de la licencia, de conformidad con lo establecido en el art. 18.6 RDU, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de ésta por parte de su destinatario y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

4.3. CHINCHILLA DE MONTE-ARAGÓN. EXPTE. A.P. nº 04/20, “TORRE DE MEDICIÓN EÓLICA”. POLÍGONO 73, PARCELA 6. PROMOTOR: EDP RENOVABLES ESPAÑA, SL

La ponente da cuenta del expediente manifestando que se solicitó por el Ayuntamiento de Chinchilla de Monte-Aragón, informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con el fin de poder otorgar autorización para la instalación provisional de una torre de medición eólica, de conformidad con el artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y del artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU).

La parcela afectada es la Parcela 6 del Polígono 73, del catastro de rústica de Chinchilla de Monte-Aragón (Albacete) y, según la documentación obrante en el expediente, se pretende la instalación provisional de una torre de medición eólica, una de calibración y otra meteorológica, por un periodo de 3 años, con el objeto de realizar mediciones de parámetros de viento en la zona para la instalación de un futuro parque.



La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, de conformidad con la propuesta de la ponente, acuerda por unanimidad de todos los miembros presentes, emitir informe favorable a la instalación provisional de una torre de medición eólica, en la parcela 6 del polígono 73 del término municipal de Chinchilla de Monte-Aragón, de acuerdo con la documentación obrante en el expediente, al cumplirse las condiciones de los artículos 172 TRLOTAU y 18 RDU, sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes que corresponda recabar al Ayuntamiento con carácter previo al otorgamiento de la licencia.

Corresponde al Ayuntamiento de Chinchilla de Monte-Aragón:

- Exigir al interesado, previo al otorgamiento de licencia, que complete el expediente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 32.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Recabar, en su caso y con carácter previo a la resolución de la licencia, las autorizaciones o informes que la normativa aplicable exija al respecto y aquellos que se consideren necesarios, así como verificar el cumplimiento de los condicionados que consten tanto en los informes municipales, como sectoriales.
- En caso de considerarse necesario, determinar, como condición previa al otorgamiento de la autorización, la garantía del importe de la demolición de la obra, previa valoración de los Servicios Técnicos Municipales y audiencia al interesado.
- Revocar la licencia, cuando así se acordare transcurrido el plazo concedido, de forma motivada y sin derecho a indemnización alguna, otorgando un plazo al efecto para que el promotor desmonte a su costa las instalaciones u obras autorizadas.
- Verificar el efectivo desmantelamiento de la instalación una vez finalizado el plazo de vigencia de la licencia concedida.

La eficacia de la licencia, de conformidad con lo establecido en el art. 18.6 RDU, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de ésta por parte de su destinatario y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

4.4. FÉREZ. EXPTE. A.P. nº 05/20, “AMPLIACIÓN DE ACTIVIDAD DE TURISMO RURAL CORTIJO “RAMBLAS DE TALAMANSÍ”. POLÍGONO 23, PARCELA 1. PROMOTOR: LAS RAMBLAS DE TALAMANSÍ, S.L.

La ponente da cuenta del expediente manifestando que, con fecha 3 de agosto de 2020, se solicitó por el Ayuntamiento de Férez a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete informe favorable para el otorgamiento de autorización de actividad provisional denominada “Ampliación de actividad de turismo rural cortijo Ramblas de Talamansi” y consistente en aumento de aforo mediante zona de camping para el verano 2020, solicitada por D. Armentario López Castillo, en representación de la mercantil “LAS RAMBLAS DE TALAMANSÍ, S.L.”.

La ponente hace una exposición detallada del expediente haciendo constar que la solicitud presentada por el promotor al Ayuntamiento con fecha 24/07/2020, incluye la siguiente documentación:

- Plan de autoprotección Alojamiento rural con actividad musical “Natural Live”, en el que figura como promotor “AQO PRODUCCIONES, S.L.”.



- Plan de contingencia de cara a riesgo de contagio biológico (COVID-19) actividades estivales en cortijo “Ramblas de Talamansi”.

Continúa señalando que con fecha 21/08/2020 se otorgan sendos trámites de audiencia al Ayuntamiento de Férez y al promotor, indicando que la parcela en la que parece que existen 7 casas rurales y se pretende implantar el uso provisional de camping (para tiendas de campaña y caravanas) es la parcela 1 del polígono 23. Tal parcela, de acuerdo con el informe técnico municipal, tendría la clasificación de suelo rústico no urbanizable de especial protección. Consultados los datos ambientales que afectan a la parcela, esta estaría dentro de una zona LIC “Sierra de Alcaraz y de Segura y Cañones del Segura y El Mundo” y de una zona ZEPA con la misma denominación.

Señala la ponente que no existe constancia de que el Ayuntamiento de Férez, a instancia del promotor, haya tramitado expediente alguno de calificación urbanística que pueda amparar la concesión de licencia para la construcción de casas de turismo rural y señala que sí consta la existencia de dos requerimientos al Ayuntamiento de Férez, en el año 2012 y 2014, por presunta infracción urbanística solicitando informe sobre las actuaciones llevadas a cabo y si existía o no licencia municipal, o si se había iniciado procedimiento de legalización de actuaciones clandestinas o ilegales conforme a los artículos 178 y 179 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, recordando al Ayuntamiento lo dispuesto en los art. 180 y 185 del mismo texto legal, todo ello tras la recepción de una comunicación de los entonces Servicios Periféricos de Agricultura de seguimiento de expediente sancionador contra la mercantil Las Ramblas de Talamansi, S.L. por supuesta infracción a la legislación de Impacto Ambiental.

Tras la exposición y de conformidad con la propuesta de la ponente, al no existir constancia de la tramitación de expedientes urbanísticos legitimadores del uso de turismo rural en la parcela 1 del polígono 23 de Férez, y no constando la entrada de alegaciones ni documentación en contestación a los trámites de audiencia realizados, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, por unanimidad de todos sus miembros presentes, acuerda emitir informe desfavorable al otorgamiento de autorización por el Ayuntamiento de Férez a la mercantil “LAS RAMBLAS DE TALAMANSÍ, S.L”, para el desarrollo de la actividad provisional pretendida denominada “Ampliación de actividad de turismo rural cortijo Ramblas de Talamansi”.

4.5. LA HERRERA. EXPTE. A.P. nº 06/20, “VALLADO PROVISIONAL”. POLÍGONO 9, PARCELA 539 y 5729238WJ7152N0001EL DEL CATASTRO DE URBANA. PROMOTOR: AGUSTÍN SÁNCHEZ MARTÍNEZ.

La ponente da cuenta del expediente manifestando que el Ayuntamiento de La Herrera solicitó, el 14/08/2020, informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con el fin de poder otorgar autorización para el vallado provisional de dos parcelas, de conformidad con el artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y del artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU).

Tras la exposición del expediente y de conformidad con la propuesta de la ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete acuerda, por unanimidad de todos los miembros presentes, emitir informe favorable al vallado de las parcelas catastrales 539 del polígono 9 del Catastro de Rústica y la



5729238WJ7152N0001EL del catastro de urbana del municipio de La Herrera, al cumplirse, las condiciones requeridas en los artículos 172 TRLOTAU y 18 RDU, de acuerdo con la documentación obrante en el expediente.

Corresponde al Ayuntamiento de La Herrera:

- Recabar, en su caso y con carácter previo a la resolución de la licencia, las autorizaciones o informes que la normativa aplicable exija al respecto, y aquellos que se consideren necesarios, así como verificar el cumplimiento de los condicionados que consten tanto en los informes municipales, como sectoriales.
- En caso de considerarse necesario, determinar, como condición previa al otorgamiento de la autorización, la garantía del importe de la demolición de la obra, previa valoración de los Servicios Técnicos Municipales y audiencia al interesado.
- Revocar la licencia, cuando así se acordare transcurrido el plazo concedido, de forma motivada y sin derecho a indemnización alguna, otorgando un plazo al efecto para que el promotor desmonte a su costa las instalaciones u obras autorizadas.
- Verificar el efectivo desmantelamiento de la instalación una vez finalizado el plazo de vigencia de la licencia concedida.
- Ejercer, en su caso, las competencias en materia de disciplina urbanística de acuerdo con el art. 3 del reglamento de disciplina urbanística del TRLOTAU.

Se recuerda que de conformidad con lo establecido en el art. 18.6 RDU, la eficacia de la licencia quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de ésta por parte de su destinatario y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

5.- INFORMES ART. 3.3 ITP.

5.1. ALCALÁ DEL JÚCAR. EXPTE. 01/20. CONSTRUCCIÓN PISCINA. POLÍGONO 16, PARCELA 1. PROMOTOR: MARÍA ISABEL GARCÍA GONZÁLEZ.

La ponente manifiesta que el Ayuntamiento de Alcalá del Júcar ha solicitado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión del informe previsto en el art. 3.3 de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, para excepcionar los requisitos de parcela mínima y superficie máxima ocupada, para ejecución, en la parcela 1 del polígono 16, de piscina vinculada a casas rurales existentes en la pedanía de Casas del Cerro y en relación a ello, informa:

- Que la parcela 1 del polígono 16 tiene una superficie de 438 m², siendo la parcela mínima requerida por la Instrucción técnica de planeamiento de 1 Ha. (art. 9 de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento). En ella se pretende la construcción de una piscina de 10 x 5 m² y zona de descanso, ocupando la superficie total de la parcela, cuando la ocupación máxima es de un 5%.
- Que la parcela sobre la que se pretende la ejecución de la piscina está clasificada como suelo rústico no urbanizable por el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente en el municipio de Alcalá del Júcar, asimilado a Suelo rústico de reserva al no existir sobre el mismo, según el Servicio de Medio Ambiente, afecciones ambientales. En todo caso, en el mencionado tipo de suelo el Proyecto prevé en el número 1 de las Normas de aplicación en suelo no urbanizable que: “No podrán realizarse otras



construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas, y edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social y edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población.”

En la letra g) del número 1 también se recoge que: “Se podrá admitir la construcción de industrias con características especiales a juicio del Ministerio de Industria, por requerir una localización condicionada a las materias primas a utilizar o por proximidad de los servicios requeridos, así como aquellas que puedan resolverse por sí mismas con accesos y comunicaciones, servicios de agua industrial y/o potable, evacuación de residuos, dotación de energía y problemas residenciales de su personal”.

El uso hotelero, casas rurales y otros muchos se han englobado en esta categoría de “*instalaciones de utilidad pública e interés social*” como uso permitido, porque la mayor parte del planeamiento vigente en Albacete únicamente contenía esta previsión y no entender otra cosa hubiese supuesto una traba en la mayoría de las ocasiones injustificada a cualquier actividad económica que para algunas poblaciones pueden ser de verdadera utilidad pública e interés social, como podrían ser las edificaciones de uso hotelero a las que iría vinculada la piscina. Sin embargo, las casas rurales están ubicadas en suelo urbano consolidado, suelo en el que debería ir la piscina que a ellas se intenta vincular.

- Que, revisada la documentación aportada el 13/07/2020 en contestación a requerimiento de este Servicio, se comprueba que el expediente sigue estando incompleto, ya que no se han aportado informes técnicos - jurídicos sobre la legalidad urbanística de las casas rurales a las que iría vinculada la piscina, ni sobre el cumplimiento de la normativa urbanística municipal y autonómica del proyecto, y que no se aporta documentación técnica que permita comprobar el cumplimiento de la citada normativa.
- Que el art. 3.3 de la Orden 4/2020, establece que: “*Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social y económico resulte en cada caso justificado (...)*” Así, este artículo debe aplicarse de forma prudente, con el carácter excepcional que tiene, ya que en caso contrario estaríamos pervirtiendo la finalidad del mismo y de la normativa de suelo rústico. El mismo requerimiento de excepcionalidad lo encontramos en la Instrucción nº 5 de la entonces Dirección General de Vivienda y Urbanismo, publicada en el DOCM nº 152, de 7 de agosto de 2017, que entre su texto dice: “*La excepción a los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en actividades en suelo rústico debe ser de aplicación restrictiva, no pudiendo aplicarse a cualquier actividad de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos*”, necesidad que además en este caso se ve cubierta con la existencia de una piscina municipal en Alcalá del Júcar.

Así igualmente se mantiene en la doctrina mantenida por el Tribunal Supremo, en sentencias, entre otras, que se citan en la misma Instrucción.

La misma Instrucción señala que la excepcionalidad de cada actuación requeriría justificar detallada y expresamente, no siendo válidas motivaciones genéricas, el relevante interés social o económico resultante y la necesidad de la excepcionalidad, precisando que “*el interés social o económico no puede identificarse sin más con cualquier actividad agraria, industrial, comercial o negocial en general (...) con la contraprestación de un lícito lucro o ganancia, pues es evidente que ello desnaturalizaría*



la finalidad perseguida por el precepto normativo, dada su excesiva generalidad, ya que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de instalaciones o actividades que claro está suponen una mayor creación de empleo y riqueza, supondría la conversión de la excepción en la regla general (STS 23-12-96, entre otras)”.

La Instrucción señala que la finalidad del informe de la Comisión es la de garantizar el control y la protección de las características o valores propios del medio rural, requiriendo una motivación suficiente para cada caso concreto y que tenga referencia expresa a la concurrencia de un relevante interés social o económico resultante de la actuación, así como que quede acreditada de un modo adecuado la necesidad de la excepcionalidad. Cita como supuestos susceptibles de acceder a la mencionada excepción: *“Para usos y actividades de carácter industrial y productivo no relacionados con el sector primario”*: *Que se trate de la ampliación de actividades ya existentes, que requieran la colindancia o proximidad con las instalaciones previas. Si es una nueva actividad productiva industrial, se exigirá la relevancia de tal actividad en base a criterios de entidad, tamaño de la misma, generación notable de empleo en la zona, etc.*

Con carácter general: que la adaptación a, o la aplicación de normativa concreta lo requiera o justificara. Y que se trate de actuaciones financiadas por fondos públicos en el marco de los diferentes programas e iniciativas de desarrollo rural.

Cuestiones que no concurren en el presente caso.

Que con fecha 30 de julio se puso de manifiesto el expediente a los interesados, Ayuntamiento y promotor y con fecha 13 de agosto el Ayuntamiento de Alcalá presenta alegaciones haciendo constar de nuevo su informe sobre el interés de la instalación y alegando los informes de turismo y medio ambiente. Todo ello constaba ya en el expediente.

En cuanto a las alegaciones presentadas por el promotor, se considera que deberían ser desestimadas, por los motivos que se exponen a continuación:

- 1.- Es titular de tres establecimientos de turísticos de alojamiento rural inscritos en el Registro General de Empresas y Establecimientos turísticos.
- 2.- Los tres establecimientos tienen licencia de obra para adecuación, reforma y actividad y primera ocupación municipal. (años 2011, 2016 y 2017).

En la documentación remitida consta que el suelo es suelo urbano consolidado, si bien en la normativa urbanística de Alcalá no se contiene delimitación de suelo en la pedanía de Casas del Cerro, parece ser así. Respecto de estas dos primeras alegaciones nada se objeta, si bien desconocemos más datos respecto de las licencias otorgadas.

- 3.- La parcela donde se pretende ubicar la piscina es propiedad de la promotora y está cercana a las casas rurales. En la parcela se ejecutó un muro de contención con licencia municipal de 2018 e informe ambiental.

Este muro forma parte de una adecuación de la parcela para la construcción de la piscina, por lo que no debería haberse otorgado licencia hasta que no se hubiesen obtenido todos los actos legitimadores para ello (informe de excepcionalidad de superficie y calificación urbanística).

- 4.- El objeto del procedimiento es la construcción de una piscina vinculada al uso hotelero y como complemento y servicio auxiliar de los referidos alojamientos. En contra del criterio de este servicio de que la instalación planteada no puede



considerarse como un equipamiento colectivo o comunitario, únicos permitidos por las Normas Subsidiarias Provinciales, la promotora señala que, dentro de la privacidad de la instalación, lo que se pretende es la construcción de una zona de descanso y piscina vinculada al uso hotelero y como complemento y servicio auxiliar de los referidos alojamientos, de uso exclusivo de los clientes alojados. Señala que sería un uso comunitario y colectivo asociado a los tres establecimientos turísticos.

Entendemos que ello no es así, pero tal y como el alegante señala, el uso que ha tenerse en cuenta, no es la piscina, sino el principal que es el hotelero y las casas están situadas en suelo urbano consolidado, suelo donde consideramos que debería ir la piscina que serviría a las mismas, ya que la propia naturaleza de la piscina tampoco exige su ubicación en suelo rústico.

- Existe un interés social evidente, ya que se trata de complementar y rentabilizar unos establecimientos turísticos que serán fundamentales a la hora del mantenimiento de la localidad desde el punto de vista económico y social. Fomentará el alquiler de las casas en época de verano, la afluencia de turismo beneficia a otros establecimientos y comercios colaborando en el bienestar socioeconómico de toda la población, se fomenta la contratación de personal de servicios.

En el municipio de Alcalá del Júcar el turismo está recomponiendo la situación económica y social a lo que colaborará la obra que se pretende ejecutar, al evitar la despoblación.

Todas estas alegaciones son genéricas, sin que se haya aportado ningún dato concreto de la incidencia de la construcción de la piscina en ello, no dándose los requisitos exigido por la Instrucción número 5 de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

- La ubicación de la parcela en el entorno y desnivel de la montaña hacen materialmente imposible la adquisición de otras parcelas colindantes que permitan conseguir un terreno con la superficie mínima edificable.

No se ha solicitado que la parcela sea colindante con la prevista para la instalación de la piscina. El problema es que no se considera justificada la necesidad de ubicación en suelo rústico (de hecho las casas rurales están en suelo urbano consolidado según la documentación remitida), menos aún en la zona que se propone, enclavado en MUP, limitando con la ZEC "Hoces del Río Júcar" y el área crítica del águila perdicera.

- La construcción de la piscina y zona descanso no tienen relevancia significativa en la edificación del entorno, al no incrementar volumen residencial y no perjudicar el campo visual que desde lo alto permite la observación de la Hoz del Júcar y la localidad de Alcalá.

La parcela según informe ambiental aportado es un enclavado dentro de MUP y fuera de la red regional de áreas protegidas de Castilla-La Mancha.

Como ya hemos señalado, si bien no está en zona protegida, es lindante con la misma y es un enclavado dentro del MUP. Existen otras zonas en la pedanía donde el daño sería mucho menor, pero es que, además, su naturaleza no exige la ubicación en suelo rústico puesto que la piscina está vinculada a construcciones en SUC.

- El proyecto cuenta con informe favorable de excepcionalidad de la Delegación Provincial de Economía y Empleo.



Efectivamente se cuenta con el mismo y en él se señala que: *“Se trata de un supuesto excepcional cuya esencia es mejorar y completar los servicios que puedan ofrecer los alojamientos turísticos a los que está vinculado”, “este proyecto las dotaría de unas instalaciones demandadas por el usuario y contribuiría a frenar la despoblación.”*

- El proyecto cuenta con declaración de interés social y económico por parte del Ayuntamiento, por la importante repercusión social y económica conveniente y positiva para los intereses municipales.

Se considera que son argumentos genéricos que no cumplen lo requerido en la Instrucción nº 5

- En cuanto al cumplimiento del requisito de “no formación de núcleo de población” se cumple al ser de aplicación la excepción de la distancia de 200 m. al núcleo de población al contar con menos de 500 habitantes la Pedanía de Casas del Cerro.

Y en cuanto a la salvedad de no resolución en proyecto del vertido de aguas residuales provenientes de la piscina, señalado por el Técnico municipal queda resuelta con su bombeo a la red general de saneamiento.

Según el informe técnico del Servicio, existiría riesgo de ampliación de núcleo de población, pues se demandan infraestructuras de carácter específicamente urbano (agua, electricidad y saneamiento por bombeo del agua de la piscina a la red municipal) y se contienen, sin incluir la nueva edificación propuesta, tres o más edificaciones de cualquier uso correspondientes a distintas unidades rústicas en un círculo de 150 metros de radio con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas (Art. 10 del Reglamento de Suelo Rústico).

Además, el informe técnico municipal señala que la documentación aportada el 13/08/2020 por el Ayuntamiento y el 20/08/2020 por el promotor del expediente, en contestación a trámite de audiencia, no subsana la documentación y justificaciones requeridas.

A la vista de las alegaciones remitidas y teniendo en cuenta lo arriba expuesto, se propone la desestimación parcial de las alegaciones presentadas y la emisión de informe desfavorable a la petición de excepción de los requisitos de superficie mínima y ocupación máxima para la construcción de una piscina en la parcela 1 del polígono 6 en Casas del Cerro promovida por Dña. M^a Isabel García González, considerando que no se dan las circunstancias de excepcionalidad requeridas por la Instrucción nº 5 de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda para informar favorablemente la excepcionalidad del requisito de parcela mínima y ocupación máxima.

Durante la exposición de este punto se ha incorporado a la reunión don Julen Sánchez Pérez, delegado provincial de la Consejería de Fomento y vicepresidente de la Comisión.

6.- TOMA DE CONOCIMIENTO POR LA CPOTYU DE EXPEDIENTES RESUELTOS POR CADUCIDAD Y DESESTIMIENTO.

Se da cuenta a la Comisión de los expedientes finalizados mediante Resoluciones dictadas por el Delegado Provincial de Fomento, de conformidad con la competencia delegada por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptado en sesión celebrada el 27/09/2019, publicado en DOCM nº 204 de 15 de octubre de 2019, siendo los siguientes:



**CADUCADOS
 CALIFICACIONES SUELO RÚSTICO**

EXPTE.	LOCALIDAD	TITULO PROYECTO	PROMOTOR	ÚLTIMO REQUERIMIENTO	RESOLUCIÓN CADUCIDAD DE
SR 13/19	FUENTE ÁLAMO	CONSTRUCCIÓN NAVE APEROS AGRÍCOLAS	JOSÉ ANTONIO LÓPEZ GARCÍA	19/11/2020 Advertencia Caducidad	17/06/2020
SR 39/19	POZO CAÑADA	CONSTRUCCIÓN NAVE PICADERO DE CABALLOS	TORRE MARÍN, SA	06/02/2020 Advertencia Caducidad	18/08/2020
SR 1/20	LA GINETA	PORCHE ADOSADO A NAVE EXISTENTE	PEDRO GARCÍA MARTÍNEZ	08/06/20 Puesta de Manifiesto y Trámite de Audiencia. Nave ejecutada	15/07/2020 Res. finaliz. por pérdida sobrevenida de objeto
SR 26/17	FUENSANTA	LEGALIZACIÓN PLANTA FABRICACIÓN DE HORMIGÓN	ÁRIDOS SÁNCHEZ, SCL	27/09/2018 Advertencia Caducidad	20/07/2020

**DESISTIDOS
 CALIFICACIONES SUELO RÚSTICO**

EXPTE.	LOCALIDAD	TITULO PROYECTO	PROMOTOR		RESOLUCIÓN DESISTIMIENTO
SR 7/20	POZOHONDO	NAVE ALOJ. MAQUINARIA Y PRODS. AGRÍCOLAS	CEREALES Y TRANSPORTES EL RUSO, SL	Solic. Desistimiento por ejecuc. previa. 20/05/2020	17/06/2020 (Aceptación)
SR 20/20	CASAS DE LÁZARO	AMPL. CENTRO TELECOMUNICACIONES Y LÍNEA ELÉCTRICA MT	TELECOM CLM, SA	10/08/2020 Requerimiento con advertencia	05/10/2020

7.- RUEGOS Y PREGUNTAS

No se formulan.

Antes de finalizar la sesión, el vicepresidente de la Comisión, interviene para disculparse por la demora en su incorporación a la reunión y agradece a los miembros asistentes su presencia virtual, reconociendo el trabajo de la Comisión y señala la importancia de los acuerdos que se adoptan así como su repercusión en el desarrollo y progreso de la provincia, destacando que en esta sesión de la Comisión provincial se ha dado el visto bueno a proyectos de promotores privados por importe de más de dos millones de euros.

Por su parte, la Presidencia de la Comisión informa de la presentación en las Cortes de Castilla-La Mancha de la Proposición de Ley de Simplificación Urbanística y Medidas Urbanísticas, que innova en diversos aspectos el vigente Texto Refundido de la LOTAU con los objetivos de simplificación de trámites administrativos, el fomento de la actividad económica, la lucha contra la despoblación del medio rural y el apoyo a los



pequeños municipios. Se acuerda que se remitirá el texto de la norma propuesta cuando se publique en el Boletín Oficial de las Cortes de Castilla-La Mancha.

No habiendo más asuntos que tratar, el Sr. presidente de la Comisión procede a levantar la sesión a las 13:22 horas, quedando reflejado su desarrollo en la presente acta de la que como secretaria doy fe.

Vº Bº

EL DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL Y URBANISMO

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

