

ACTA 4/24

En Albacete, siendo las 10:30 horas del día 9 de julio de 2024, se reúne en segunda convocatoria la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, en la sala de juntas de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, en la Avenida de España, 8 de esta localidad, con la asistencia de las siguientes personas:

Presidenta: D.^a Silvia López Martín, directora 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. Fernando González González, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de educación.

D.^a Ascensión Cabezuelo Martínez, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

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

D. Francisco Jesús Cebrián López, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles.

D. José María Morcillo Villar, como experto profesional en materia de urbanismo.

Gabinete Jurídico: D.^a Antonia Moreno Gómez, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla La-Mancha.

Ponentes: D.^a M.^a Teresa Castillo Jiménez, jefa del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

D.^a Noelia García Morras, jefa del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

Secretario: D. Alejandro García Eslava, jefe de sección del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

La presidenta de la Comisión saluda cordialmente a los miembros presentes y les agradece su asistencia, pasando a continuación a abordar los puntos incluidos en el orden del día:

1.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR, CELEBRADA EL 20 DE MAYO DE 2024.

El acta de la sesión anterior, celebrada el pasado 20 de mayo, era conocida por los asistentes a quienes se remitió junto a la convocatoria de la presente sesión por lo que la presidenta propone que se evite su lectura.

Se aprueba sin objeciones

2.- CALIFICACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RÚSTICO.

2.1. BONETE. Expte. SR 15/24. MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA “SR 48/21 CENTRAL ELÉCTRICA SOLAR FOTOVOLTAICA FV CAMPANARIO ROTONDA 2”. POL. 8, parte de las parcelas 151, 152, 212 Y 9004; y POL. 11, parcela 35, y parte de las parcelas 36, 37, 38, 39, 40 Y 9013. Promotora: RENOVABLES ROTONDA 2SPV, S.L.U.

La ponente, M.^a Teresa Castillo Jiménez, jefa del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete, da cuenta del expediente manifestando que se ha solicitado calificación urbanística para modificación de la calificación urbanística del expediente “SR 48/21 CENTRAL ELÉCTRICA SOLAR FOTOVOLTAICA FV CAMPANARIO ROTONDA 2”, que se obtuvo por acuerdo de la CPOTyU de fecha 11/11/2021, y acuerdo rectificado de 22/12/2021, y cuyo promotor era RENOVABLES ROTONDA, S.L. La planta solar se ubicaba en parte de las parcelas 151, 152, 211, 212, 214, 216, 10215, 20215 y 9004, del polígono 8, y en parte de las parcelas 35, 36, 37, 38, 39, 40 y 9013, del polígono 11, de Bonete. Y según consta en proyecto: *“Debido al largo proceso de tramitación al que ha sido sometido el proyecto, a la hora de ejecutar dichas obras se ha tenido que adaptar a la realidad actual, lo que ha derivado en que algunos componentes de la instalación con los que se inició la tramitación del expediente, se encontraban descatalogados y no se comercializaban a la hora de ejecutar las obras de la CSFV (..)”*

Tras la exposición detallada del expediente y 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 del Servicio, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete acuerda por unanimidad de los miembros presentes, el otorgamiento de la calificación urbanística solicitada, con el siguiente contenido:



RESUMEN DE REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS

Proyecto	Proyecto reformado ejecutado (as built). Central Eléctrica Solar Fotovoltaica "FV Campanario Rotonda 2", firmado el 14/06/2022, por el ingeniero industrial, Juan de la Cruz Useros de la Calzada, y visado por el COII de Albacete el 14/06/2022
Uso	Dotacional energético de titularidad privada
Emplazamiento	Pol. 8, parte de las parcelas 151, 152, 212 y 9004; y Pol. 11, parcela 35, y parte de las parcelas 36, 37, 38, 39, 40 y 9013. BONETE
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva SRNUEP: Ambiental (cauces) e Infraestructuras (gasoducto Alcázar-Montesa)
Superficie de parcelas	1.141.901 m ²
Superficie a vincular	443.446 m ²
Ocupación	100.635,39 m ²
Altura máxima de construcciones	4 m (< 7 m)
Retranqueos de construcciones	> 20 m a linderos y a eje de caminos > 100 m de cualquier otra construcción

De acuerdo con el art. 64.2 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28/02/2023, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante TRLOTAU), se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en los informes técnicos y autorizaciones preceptivas emitidas o a emitir por las diferentes Administraciones afectadas.



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

Corresponde al Ayuntamiento proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Arts. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR), así como que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas catastrales sobre las que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17d) del RSR).
3. Una vez finalizada la construcción, instalación u obra y teniendo, tras su ejecución, en cuenta el importe real de la inversión en obras, construcciones e instalaciones, la administración, mediante la oportuna comprobación administrativa, practicará la correspondiente liquidación definitiva, exigiendo del interesado o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación.
4. Notificar a la Consejería el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente (Art. 29.5 RDU).
5. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del LOTAU y 40.4 del RSR).
6. Comprobar el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidas en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Arts. 63.1.2ºa) y 66.1 del TRLOTAU).

De conformidad con lo establecido en el art. 63.1.2º del TRLOTAU, la eficacia de la presente calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, y a la prestación de garantía a la Administración Municipal por importe del 3% del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar.

2.2 ALPERA. Expte. SR 26/24. MODIFICADO DE LA LÍNEA DE EVACUACIÓN DE LA PLANTA FOTOVOLTAICA PARA CONEXIÓN A LA RED “ARALPE”. PLANTA FOTOVOLTAICA: POL. 18, PARCELA 1238. LINEA EVACUACIÓN: POL. 18, PARCELAS 11226, 5179, 5180. Promotor: ARALENCA S.L.

La ponente, M.^a Teresa Castillo Jiménez, jefa del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete, da cuenta del expediente manifestando que se ha solicitado calificación urbanística para modificación de la calificación urbanística del expediente S.R. N.º 44/22. “PLANTA FOTOVOLTAICA PARA CONEXIÓN A LA RED ARALPE”. POLÍGONO 18, PARCELAS 1238, 5179 y 11226. PROMOTOR: ARALENCA S.L.



Respecto de la calificación otorgada mencionada, se realizan las modificaciones que se relacionan a continuación, debido a la necesidad de modificar el trazado de evacuación de la planta fotovoltaica, viéndose afectada una nueva parcela no incluida en el proyecto original.

Tras la exposición detallada del expediente y 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 del Servicio, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete acuerda por unanimidad de los miembros presentes, el otorgamiento de la calificación urbanística solicitada, con el siguiente contenido:

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

Proyecto:	Adenda nº 3 al proyecto de ejecución de planta fotovoltaica para conexión a la red "Aralpe", firmado por Antonio Sánchez Moreno, ingeniero técnico industrial, con fecha 15/01/2024, sin visado colegial.
Uso	Dotacional privado energético
Plazo	35 años (solicitado en el proyecto inicial)
Emplazamiento	Planta fotovoltaica: POL. 18, PARCELA 1238 Línea evacuación: POL. 18, PARCELAS 11226, 5179, 5180
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva
Superficie a vincular	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales.
Ocupación	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales.
Altura máxima de construcciones y edificaciones	No aplica
Retranqueos de construcciones y edificaciones	> 5 m a lindero

De acuerdo con el art. 64.2 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28/02/2023, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante TRLOTAU), se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en los informes técnicos y autorizaciones preceptivas emitidas o a emitir por las diferentes Administraciones afectadas.

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

Corresponde al Ayuntamiento proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Arts. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR), así como que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas catastrales sobre las que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17d) del RSR).
3. Una vez finalizada la construcción, instalación u obra y teniendo, tras su ejecución, en cuenta el importe real de la inversión en obras, construcciones e instalaciones, la administración, mediante la oportuna comprobación administrativa, practicará la correspondiente liquidación definitiva, exigiendo del interesado o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación.
4. Notificar a la Consejería el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente (Art. 29.5 RDU).
5. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del LOTAU y 40.4 del RSR).
6. Comprobar el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidas en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Arts. 63.1.2ºa) y 66.1 del TRLOTAU). Se deberá comprobar la realización de la orla vegetal perimetral que fue definida en la adenda nº 2 del proyecto antecedente

De conformidad con lo establecido en el art. 63.1.2º del TRLOTAU, la eficacia de la presente calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, y a la prestación de garantía a la Administración Municipal por importe del 3% del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar.



2.3. CORRAL RUBIO Y FUENTE-ÁLAMO. Expte. SR 9/23. RENOVACIÓN DE LA L421302 “BONETE” DE LA STR BONETE TRAMO AP 970403 – AP 14042. Polígono 8, parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 17, 21, 22, 1005, 1021, 1022, 2009, 5006, 5012, 5013, 5015, 5021, 5024, 5025, 9001, 9004, 9005, 9006 y 9009; y Polígono 9, parcelas 74, 83, 90, 97, 98, 103, 111, 113, 5002, 5007, 5015, 5016, 5017, 5025, 5027, 5031, 20106, 30106, 9004, 9005, 9022 y 9010, y Diseminados 80 de Corral Rubio; y Polígono 1, parcela 30020, de Fuente-Álamo. Promotora: I-DE REDES ELÉCTRICAS, S.A.U.

La ponente, M.^a Teresa Castillo Jiménez, jefa del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete, da cuenta del expediente manifestando que se ha solicitado calificación urbanística para renovar una LAMT de 20KV en simple circuito existente, que se ejecutará en paralelo, y se pretende asegurar el suministro eléctrico y la seguridad de las instalaciones, de la avifauna y de las personas, mejorando el suministro de energía eléctrica en los términos municipales de Corral Rubio, Fuente Álamo, y sus alrededores.

El punto de origen de la línea será el apoyo existente nº 97403 del CT Casa Pascual, ubicado en la parcela 5006 del polígono 8 del TM de Corral Rubio, y el punto final será el apoyo existente nº 14042, ubicado en la parcela 30020 del polígono 1 del TM de Fuente Álamo, con una longitud de 7.973 m.

Tras la exposición detallada del expediente y 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 del Servicio, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete acuerda por unanimidad de los miembros presentes, el otorgamiento de la calificación urbanística solicitada, con el siguiente contenido:

RESUMEN DE REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS

Proyecto	- Proyecto, firmado el 3/03/2021 y el 18/03/2021 por el ingeniero técnico industrial, Antonio Escribano de la Casa - Memoria Urbanística, firmada el 18/11/2021 y el 30/01/2023 por el mismo técnico
Uso	Dotacional privado energético





Emplazamiento	Polígono 8, parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 17, 21, 22, 1005, 1021, 1022, 2009, 5006, 5012, 5013, 5015, 5021, 5024, 5025, 9001, 9004, 9005, 9006 y 9009; y Polígono 9, parcelas 74, 83, 90, 97, 98, 103, 111, 113, 5002, 5007, 5015, 5016, 5017, 5025, 5027, 5031, 20106, 30106, 9004, 9005, 9022 y 9010, y Diseminados 80. CORRAL RUBIO
	Polígono 1, parcela 30020. FUENTE-ÁLAMO
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva, SRNUEP Ambiental, Natural e Infraestructuras. CORRAL RUBIO
	SRNUEP Ambiental, Natural y Cultural. FUENTE-ÁLAMO
Superficie a vincular por la calificación	44.856 m ² . CORRAL RUBIO
Ocupación	6.936 m ² . FUENTE-ÁLAMO
Retranqueos de instalaciones	Linderos (artículo 58 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico) Eje de camino > 15 m a eje de camino

Si se acordase el otorgamiento de la calificación urbanística, asimismo, se impondrá 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 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).

Correspondería a los Ayuntamientos afectados proceder a:

- Comprobar 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 importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículos 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).

Conforme a la redacción del artículo 64.3., anterior a la modificación por Ley 1/2024, de 15 de marzo, de medidas administrativas y de creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha, para los supuestos del artículo 62 (actos sujetos a calificación que se desarrollen en más de un municipio), el canon será del 3%, correspondiendo un 2% a los municipios que se repartirá entre estos en proporción a la superficie afectada en cada municipio.

El importe correspondiente a la participación de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha en el canon (1%), se hará efectivo mediante autoliquidación en el Modelo 046, en concepto de Canon urbanístico a favor de la JCCM (5400), haciendo constar en la descripción del ingreso el siguiente texto: "INGRESO EN EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA JCCM EN CONCEPTO DE CANON CORRESPONDIENTE A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO....., PROMOVIDO POR....., EN EL MUNICIPIO DE" (Ingreso sin IVA)

Una vez finalizada la construcción, instalación u obra y teniendo, tras su ejecución, en cuenta el importe real de la inversión en obras, construcciones e instalaciones, la administración, mediante la oportuna comprobación administrativa, practicará la correspondiente liquidación definitiva, exigiendo del interesado o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

- 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

2.4. ALCALÁ DEL JUCAR. Expte. SR 42/19. LEGALIZACIÓN ESTABLECIMIENTO HOSTELERO “EL MIRADOR”. Polígono 27 parcelas 22 (parte), 30(Parte), 31, 32, 33 (parte), 35 y 645. Promotor: JOSÉ JUAN MARTÍNEZ GUALDA.

La ponente, M.^a Teresa Castillo Jiménez, jefa del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete, da cuenta del expediente manifestando que se ha solicitado calificación urbanística para la legalización de un establecimiento de hostelería sito en la pedanía de Las Eras del municipio de Alcalá del Júcar que lleva en funcionamiento al menos desde el año 2008.

Tras la exposición detallada del expediente y 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, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, informar favorablemente a la excepción de riesgo de formación de núcleo de población (art. 10.b).3) del RSR, así como al otorgamiento de la calificación urbanística solicitada, con el contenido indicado a continuación:

Por otra parte, y en atención a lo establecido en la Sentencia 180/2021, de 17 de junio, del Juzgado Contencioso-Administrativo nº 2 de Albacete y la Sentencia 117/2024, de 4 de junio, de la Sección 1ª de la Sala Contencioso-Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, por las cuales debe ejecutarse la orden de ejecución acordada por resolución de Alcaldía de 21 de mayo de 2015 (demolición y desmantelamiento de obras; retirado de aglomerado asfáltico y chapa grecada en cubierta) en la parcela 33 del polígono 27), la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda por unanimidad la denegación de la calificación urbanística solicitada en relación al aparcamiento.



Concluida la exposición D.^a Antonia Moreno Gómez, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla La-Mancha explica a los miembros de la Comisión el contenido de la Sentencia nº 117, de 4 de junio de 2024, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha, por la que viene a desestimar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de 17 de junio de 2021 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 2 de Albacete en el procedimiento núm. 250/2019.

RESUMEN DE REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS

Proyecto	- Proyecto de Legalización de Establecimiento Hotelero, firmado por los arquitectos Francisco Marqueño Ortega y Raimundo Ayuso Torres en fechas de 18 y 19/09/2020
Uso	Hotelero y hostelero
Plazo	50 años
Emplazamiento	Parcelas 22 (parte), 30 (parte), 31, 32, 33 (parte), 35, 645 y 9015, del polígono 27. ALCALÁ DEL JÚCAR
Clasificación del suelo	SRNUEP Natural (LIC, ZEPA y Área crítica águila perdicera)
Superficie parcela	21.518 m ²
Superficie a vincular	21.518 m ²
Ocupación	991 m ² (4,6 %) Sup. construida: 528,1 m ²
Altura máxima de construcciones y edificaciones	1 planta ($\leq$ 3 plantas) 3,20 m de alero y 4,98 m a cumbrera
Retranqueos de construcciones y edificaciones	15,01 m a linderos ($\geq$ a la altura y $\geq$ 3,5 m) 15 a eje de camino (tras finalizar alteración camino)

La eficacia del acuerdo queda suspendida hasta que se justifique la ubicación, descripción y presupuesto de la reforestación a llevar a cabo, delegando en el Delegado Provincial de Fomento en Albacete, la competencia para levantar la suspensión del acuerdo.



De acuerdo con el art. 64.2 del Decreto Legislativo 1/2013, de 28/02/2023, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante TRLOTAU):

- Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en los informes técnicos y autorizaciones preceptivas emitidas o a emitir por las diferentes Administraciones afectadas.

- La superficie que debe ser objeto de reforestación, para preservar los valores naturales o agrarios de los terrenos y de su entorno, será como mínimo de 10.759 m² (50% de la superficie vinculada por la presente calificación urbanística).

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

Corresponde al Ayuntamiento proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Arts. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR), así como que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas catastrales sobre las que recae la calificación urbanística.
2. Comprobar que el promotor ha procedido a la retirada de los dos contenedores prefabricados.
3. Comprobar la presentación por el promotor del proyecto específico de climatización y su legalización por la Consejería de Desarrollo Sostenible (Servicio de Industria)
4. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17d) del RSR).
5. Fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículos 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
6. Notificar a la Consejería el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente (Art. 29.5 RDU).
7. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del LOTAU y 40.4 del RSR). Una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos a su estado original, conforme al plan de restauración.
8. Comprobar el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidas en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Arts. 63.1.2ºa) y 66.1 del TRLOTAU).

9. Tratándose de un procedimiento de legalización, deberá determinar las operaciones de restauración o recuperación de la ordenación territorial y urbanística en la resolución del expediente, previo el oportuno informe técnico (arts. 182.1 TRLOTAU y 82.1. RDU) y tramitar el correspondiente expediente sancionador (art. 178.5 TRLOTAU); debiendo dar traslado de estas actuaciones a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete.

De conformidad con lo establecido en el art. 43.9 RSR y en el art. 63.1.2º del TRLOTAU, la eficacia de la presente calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, y a la prestación de garantía a la Administración Municipal por importe del 3% del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar.

2.5. TOBARRA. Expte. SR 8/24. AMPLIACIÓN DE INSTALACIONES EN EXPLOTACIÓN GANADERA PARA NAVE APRISCO Y SALA DE ORDEÑO Y SILOS DE ALMACENAJE. POLÍGONO 3, PARCELA 3. Promotor: AGRÍCOLA EL CARRASCAL, S.L.

La ponente, M.^a Teresa Castillo Jiménez, jefa del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete, da cuenta del expediente manifestando que se ha solicitado calificación urbanística para la ampliación de la explotación agrícola mediante la ejecución de una nave, con uso de aprisco y sala de ordeño y silos de almacenaje. Se amplían a 4.000 cabezas de ovino semiextensivo, partiendo de una explotación de 1.515 cabezas. Se pasa de producción de carne a carne-leche.

Tras la exposición detallada del expediente y 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 del Servicio, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete acuerda por unanimidad de los miembros presentes, el otorgamiento de la calificación urbanística solicitada, con el siguiente contenido:

RESUMEN DE REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS

Proyectos:	Proyecto de ampliación de instalaciones en explotación ganadera, redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Patrocinio Plaza Hidalgo, con visado nº 14837 de fecha 27/05/2021 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas del Centro-Albacete.
------------	---





	Proyecto Modificado de ampliación de instalaciones en explotación ganadera, redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Patrocinio Plaza Hidalgo, con visado nº 14837 de fecha 31/08/2021 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas del Centro-Albacete. Anexo 1 del Proyecto modificado de ampliación de instalaciones en explotación ganadera, redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Patrocinio Plaza Hidalgo, con visado nº 14837 de fecha 09/02/2023 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas del Centro-Albacete. Anexo 2 del Proyecto modificado de ampliación de instalaciones en explotación ganadera, redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Patrocinio Plaza Hidalgo, con visado nº 14837 de fecha 12/06/2023 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas del Centro-Albacete. Anexo 3 del Proyecto modificado de ampliación de instalaciones en explotación ganadera, redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Patrocinio Plaza Hidalgo con fecha abril de 2024, con visado colegial de fecha 02/05/2024.
Uso	Primario
Emplazamiento	POLÍGONO 3, PARCELA 3
Clasificación del suelo	SRNUEP-PEA Protección Estructural Agrícola. SRNUEP-PA. Protección Natural. Resto de la parcela se encuentra también afectada parcialmente por SRNUEP-AA Protección Ambiental, por afección de cursos de agua.
Superficie parcela	2.471.357,00 m ²
Superficie a vincular por la calificación	104.250 m ²
Ocupación	6,87 % (7.172 m ² : 2.439 m ² edif. existentes+ 4.733 m ² edific. Nueva planta)
Altura máxima de edificaciones y construcciones	Altura de cumbrera: 8.15 m < 8.50 m
Retranqueos de	>5 m a linde

edificaciones y construcciones	
-----------------------------------	--

De acuerdo con el art. 64.2 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28/02/2023, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante TRLOTAU), se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en los informes técnicos y autorizaciones preceptivas emitidas o a emitir por las diferentes Administraciones afectadas.

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

Corresponde al Ayuntamiento proceder a:

7. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Arts. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR), así como que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
8. Comprobar que se ha presentado ante la CHS la comunicación de las características del uso privativo por disposición legal del agua procedente del sondeo existente en la parcela 3 del polígono 3 y, en su caso, la inscripción de dicho aprovechamiento en el registro de aguas.
9. Comprobar que se ejecuta la reforestación en los términos indicados en el proyecto con una superficie de 4.800 m² y vegetación autóctona.
10. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17d) del RSR).
11. Notificar a la Consejería el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente (Art. 29.5 RDU).
12. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del LOTAU y 40.4 del RSR).
13. Comprobar el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidas en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Arts. 63.1.2ºa) y 66.1 del TRLOTAU).

De conformidad con lo establecido en el art. 63.1.2º del TRLOTAU, la eficacia de la presente calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, y a la prestación de garantía a la Administración Municipal por importe del 3% del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar.





2.6. ALCALÁ DEL JUCAR. Expte. SR 1/24. MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE HOTEL DE CINCO ESTRELLAS, RESTAURANTE Y SPA. POL. 25, PARCELAS 131, 132, 133, 134, 142 Y 143; y POL. 27, parcelas 25, 26 Y 27. Promotor: LOS OLIVOS MULTIAVENTURA, S.L.

La ponente, M.^a Teresa Castillo Jiménez, jefa del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete, da cuenta del expediente manifestando que se ha solicitado calificación urbanística para la modificación y ampliación del proyecto previo de construcción de Hotel de cinco estrellas, restaurante y spa, que obtuvo calificación urbanística dentro del proyecto prioritario expediente PP 4/21, con acuerdo de la CPOTyU de 10/01/2023, quedando condicionada según se establece en el mismo *“..a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables y, en todo caso, a la acreditación de disponibilidad de recursos hídricos...”*

Concluida la exposición del expediente por parte de la ponente, interviene D.^a Antonia Moreno Gómez, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla La-Mancha, para emitir un reparo de legalidad del expediente al existir un informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar desfavorable. Añade que la calificación que se concedió dentro del proyecto prioritario expediente PP 4/21, con acuerdo de la CPOTyU de 10/01/2023, quedó condicionada según se establece en el mismo *“..a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables y, en todo caso, a la acreditación de disponibilidad de recursos hídricos...”*, por lo que, al haber transcurrido más de un año sin que se cumpliera dicho condicionante, debería ser revisada y anulada. En consecuencia, informa los miembros de la Comisión de que no se puede otorgar esta calificación al no disponer de los recursos hídricos preceptivos.

D.^a M.^a Teresa Castillo Jiménez, jefa del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete expone que tanto el TRLOTAU en su artículo 63 como el RSR en su artículo 43 establecen que es suficiente con la presentación de la solicitud necesaria para obtener cualquier tipo de autorización, concesión o permiso, para poder llevar a cabo la tramitación del expediente de calificación urbanística, sin que exista distinción entre las distintas autorizaciones y concesiones, ni se establezca un plazo temporal para su emisión, siendo competencia del ayuntamiento la comprobación previa al otorgamiento de licencia, y quedando la eficacia de la calificación condicionada a la obtención de las mismas. Añade, que el informe que obra de la CHJ, no es un informe desfavorable por incumplir los requisitos necesarios para obtener los recursos hídricos, sino porque están pendiente de realizarse diferentes actuaciones por parte de la propia CHJ, estando el expediente de concesión en fase de tramitación, sin que haya finalizado ni por tanto se haya resuelto de manera desfavorable, a fecha de la emisión del mismo. Así mismo indica, que no es lo único que faltaría para obtener la correspondiente licencia, ya que tampoco se dispone de suministro eléctrico, habiéndose solicitado, sin que hasta el momento se haya resuelto, quedando la calificación también condicionada por este aspecto.

D. José María Morcillo Villar, como experto profesional en materia de urbanismo, entiende que, conforme al informe de la CHJ, no se han acreditado la disposición de

recursos hídricos. La ponente vuelve a indicar que según el informe de la CHJ el expediente de concesión está en tramitación.

D. Antonio Fernández-Pacheco Sánchez, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, plantea si es posible obtener una calificación para una ampliación de otra que se quedó condicionada, es decir, que no tenga eficacia al no haberse cumplido dichos condicionantes. A lo que se le contesta por parte de la ponente, que sí es posible ya que la calificación urbanística otorgada es válida, pero sigue condicionada en tanto no se acrediten las autorizaciones a que fue condicionada.

D. Fernando González González, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de educación, en la misma línea, entiende que no puede ampliarse algo que todavía no está autorizado. La ponente manifiesta que sí se ha emitido válidamente calificación urbanística, pero está condicionada.

D. Ángel Cuélliga Rodríguez, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, en materia de agricultura, manifiesta que sería oportuno esperar a que disponga de recursos hídricos para que lo autorice la Comisión.

Tras un breve debate y considerando el informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de 23/04/2024, se acuerda por unanimidad de los miembros presentes dejar el expediente sobre la mesa a la espera de que se acredite por el promotor disponer de recursos hídricos.

3.- Actividades Provisionales.

3.1. OSSA DE MONTIEL. Expte. AP 08/23. "TORRE METEOROLÓGICA POZARRONES I (18/11/22)". Polígono 4, parcela 12. Promotor: GREEN CAPITAL DEVELOPMENT XVII, S.L.U.

La ponente, M.^a Teresa Castillo Jiménez, jefa del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete, da cuenta del expediente manifestando que se ha solicitado solicita informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con el fin de poder otorgar autorización provisional, de conformidad con el artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), para la instalación de una torre meteorológica de 99 m. de altura, como actividad provisional con una duración de entre 2 y 5 años, para comprobar la viabilidad de la instalación de una planta eólica-fotovoltaica denominada "Los Pozarrones".

Tras la exposición detallada del expediente y 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 del Servicio, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete acuerda por unanimidad de los miembros presentes, emitir informe favorable a la concesión de licencia para la actividad provisional de referencia, al cumplirse las condiciones del artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2023, debiendo el Ayuntamiento con carácter previo a la concesión de la correspondiente autorización, recabar todos los documentos y, en su caso, el resto de autorizaciones o licencias que la normativa aplicable exija al respecto, así como las que se señalan en los informes técnicos y jurídicos.

De acuerdo con la normativa vigente, la torre deberá desmontarse o demolerse por el promotor, sin derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento, con la obligación de reponer el terreno a su estado natural, correspondiendo al Ayuntamiento verificar dicha circunstancia.

4.- Toma de conocimiento por la CPOTU de expedientes resueltos por caducidad y desistimiento.

Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística

- 4.1. HIGUERUELA. Expte. SR 19/23. NAVE AGRÍCOLA PARA ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS Y MAQUINARIA. POL. 39, PARCELA 13. Promotora: MARÍA GLORIA MOLINA MARÍN.**
- 4.2. TARAONA DE LA MANCHA. Expte. SR 40/23. HUERTO SOLAR FOTOVOLTAICO PARA AUTOCONSUMO. POL. 93, PARCELAS 23, 76 y 9002. Promotor: ENERGIAS RENOVABLES TARAONA, S.A.**
- 4.3. FUENTE-ÁLAMO. Expte. SR 19/14 (14/12/2013). MODIFICACIÓN CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CONSTRUCCIÓN DE NAVE DE USO AGRÍCOLA. POL. 4, PARCELA 253 (Parte). Promotor: ANTONIO FLORES JIMÉNEZ.**

5.- Ruegos y preguntas

No se formulan ruegos ni preguntas.

Al no haber más asuntos que tratar, se procede a dar por finalizada la sesión a las 12.15 horas, quedando reflejado el desarrollo de la misma en la presente acta, de la cual, como secretario, certifico su contenido.

Vº Bº
LA DIRECTORA GENERAL DE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANISMO

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

