



Castilla-La Mancha

Consejería de Fomento

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Avda. de España, 8-B - 02071 ALBACETE

Teléfono: 967 55 81 00 - www.jccm.es

En Albacete, siendo las 10:10 horas del día 27 de febrero de 2015, se reúne, en segunda convocatoria, en la Sala de Juntas del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, contando con los siguientes asistentes:

Presidente: D. Isidro Javier Zapata Romero.
Director General de Urbanismo, Vivienda y Planificación Territorial.

Vicepresidente: D. Juan Francisco Jerez Calero.
Coordinador Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete.

Vocales:

D.ª Eloísa Martínez Rodríguez, en representación de la Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en Albacete, en materia de protección ciudadana.

D. Miguel Gómez Expósito, en representación de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

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

D. Isidoro B. Picazo Valera, en representación de la Administración General del Estado.

D. Alfonso Alcantud Abellán, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Agricultura, en materia de medio ambiente.

D. Óscar Tomás Martínez, en representación de la Federación de Municipios y Provincias.

D.ª M.ª Teresa Rico Sánchez, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de patrimonio.

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

D. Manuel Pedro Sánchez García, experto en materia de urbanismo.

Gabinete Jurídico: D.ª Antonia Moreno González.

Ponente: D.ª Gemma Martínez Blanco.
Jefa de Servicio de Urbanismo del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete.

Secretaria: D.ª Teresa Botija Polo.
Secretaria Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete.

Inicia la sesión el Sr. Presidente de la Comisión, y a continuación se pasa al examen del siguiente Orden del Día:

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



El acta de la sesión anterior, celebrada el día 18 de diciembre de 2014, era conocida previamente por los asistentes, a quienes se les remitió con anterioridad a la citación, por lo que el Sr. Presidente propone que se evite su lectura, y con la conformidad de todos los asistentes, se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO

2.1.- VILLA DE VES. Expte. PL 98/06. PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. Aprobación Definitiva.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, de acuerdo con el informe de la ponente D.^a Gemma Martínez Blanco, ACUERDA, por unanimidad (con la abstención de D. Antonio Fernández-Pacheco López, redactor del proyecto), la **aprobación definitiva del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Villa de Ves**, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37 del TRLOTAU y 136 del RP, sujeta a las siguientes condiciones:

- Cualquier desarrollo del Plan que conlleve un aumento de la necesidad de recursos hídricos sobre la concesión actual de 45.000 m³/año necesitará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Cualquier actuación en la zona de policía de los dos cauces que atraviesan el suelo urbano del Barrio de El Santuario deberá quedar condicionada a la previa realización de las obras de canalización previstas, que deberán contar con la pertinente autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Cualquier desarrollo de las nuevas actuaciones urbanizadoras del Plan necesitará autorización previa de vertido de aguas residuales y/o pluviales por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar en caso de que se pretenda realizar al dominio público hidráulico.

Por último, se recuerda al Ayuntamiento de Villa de Ves la obligación de hacer entrega de dos ejemplares más en papel del PDSU debidamente diligenciados, dado que uno ya obra en estas dependencias, así como un ejemplar en soporte digital portable y editable, según previene el artículo 3.2 y 3.3 de la NTP-HCDPM, aprobada por Decreto 178/2010, de 1 de julio. Una vez hayan sido diligenciados por el Servicio Periférico de la Consejería de Fomento, se devolverá un ejemplar que obrará en el Ayuntamiento de Villa de Ves para su consulta. El Ayuntamiento deberá publicar íntegramente las normas urbanísticas en el BOP, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 157.1 del BOP.

2.2.- MUNERA. Expte. PL 10/14. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. Aprobación Definitiva.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, de acuerdo con el informe de la ponente D.^a Gemma Martínez Blanco, ACUERDA, por unanimidad la aprobación definitiva de la **Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Munera**, de acuerdo con el artículo 39 del TRLOTAU y 152 del RP.

Se recuerda al Ayuntamiento de Munera que, en aplicación del artículo 157 del RP, el Ayuntamiento deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo de Aprobación Definitiva, así como la Normativa Urbanística íntegra que proceda; correspondiendo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla -La Mancha.



3.- CALIFICACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RÚSTICO

3.1.- LIÉTOR. Expte. SR 17/14. LEGALIZACIÓN DE DOS CASAS RURALES: CASA RURAL "CORTIJO TRIFILLAS" Y CASA RURAL "LAS VIÑAS". Pol. 59, Parc. 1 y Pol. 40, Parc. 21. Promotor: García Peralta, S.L.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, de acuerdo con el informe de la ponente D.^a Gemma Martínez Blanco y 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, otorgar calificación urbanística a la parcela 21 del Polígono 40 y a la parcela 1 del Polígono 59 del Catastro de Rústico para la Legalización de obras de adecuación de viviendas a Casa Rural (Casa Rural "Cortijo Las Viñas" y Casa Rural "Cortijo Trifillas"), según proyecto visado en junio de 2014 y anexo visado en diciembre de 2014, entendiéndose el uso como permitido en el artículo 11.4 del Reglamento de Suelo Rústico, y en el artículo 137.2 de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal.

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 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.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico, se informa favorablemente el plan de reforestación propuesto por el promotor en el proyecto, que prevé una replantación de 2.292 m², de la parcela 5069 del Polígono 8. No obstante, de conformidad con las Resoluciones de 16/10/2014 (D.O.C.M. nº 208 de 28/10/2014) de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Albacete, el promotor deberá presentar ante el Servicio de Calidad y Evaluación Ambiental un proyecto de replantación o de medidas excepcionales de regeneración de la vegetación natural, que deberá ser aprobado por dichos Servicios Periféricos.

Igualmente y de conformidad con lo señalado en el artículo 38.1.3º del Reglamento de Suelo Rústico, se propone que se imponga como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de las construcciones e instalaciones su desmantelamiento total, incluida la eliminación de zapatas, soleras y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

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

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

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

Corresponde al Ayuntamiento de 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.
- Completar la tramitación del expediente de legalización y, en su caso, incoar el oportuno expediente sancionador.

HOYA GONZALO. Expte. SR 18/14. CASETA ALMACÉN PARA APEROS. Pol. 29, Parc. 65. Promotor: SAT Oncebreros 9238.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, de acuerdo con el informe de la ponente D.^a Gemma Martínez Blanco y dado que la actuación pretendida está prohibida en el vigente POM de Hoya Gonzalo (ver art. 74.3 en relación con el 31.1 a) y b) de las NNUU), ACUERDA, por unanimidad, denegar la calificación urbanística de la parcela 65 del Polígono 29 del Catastro de Rústica de Hoya Gonzalo, para la CONSTRUCCIÓN DE UNA CASETA-ALMACÉN PARA APEROS, a instancia de SAT Oncebreros 9238.

De conformidad con lo establecido en el art. 43.10 del Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (RSR), corresponde al Ayuntamiento de Hoya Gonzalo la denegación de la licencia y el archivo del procedimiento.

La denegación de la calificación urbanística podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (art. 43.12 RSR).

3.3.- CASAS DE JUAN NÚÑEZ. Expte. SR 01/15. AMPLIACIÓN ZONA DE DORMITORIOS ALBERGUE JUVENIL CIUDAD HOGAR CALASANZ. Pol. 3, Parc. 55. Promotor: D. Francisco Javier Olaso Peiró, en representación de Asociación Ciudad-Hogar de Calasanz.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, de acuerdo con el informe de la ponente D.^a Gemma Martínez Blanco y dado que la actividad que se pretende ampliar cumple según informes técnicos municipales con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y los requerimientos establecidos en las Normas Subsidiarias de Casas de Juan Núñez ACUERDA, por unanimidad, otorgar calificación



calificación urbanística a la parcela 55 del Polígono 3 del Catastro de Rústica de Casas de Juan Núñez, para la **Ampliación zona de dormitorios del Albergue Juvenil "Ciudad Hogar de Calasanz"**, según el Proyecto Básico obrante en el expediente redactado por el Arquitecto D. J. Ignacio Moreno Serra, entendiéndose el uso como permitido por el art. 5.2.2. de las Normas Subsidiarias vigentes.

De conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Reglamento de Suelo Rústico 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 Casas de Juan Núñez con carácter previo a la resolución del expediente. La actividad se deberá sujetar a los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las Administraciones afectadas.

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

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

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

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

Corresponde al Ayuntamiento de Casas de Juan Núñez proceder a:

- Proceder a la legalización de las construcciones e instalaciones ejecutadas en la parcela sin calificación urbanística previa, tal y como se compromete el Ayuntamiento de Casas de Juan Núñez en escrito de fecha 4/02/2015 obrante en el expediente.
- Verificar la acreditación de derecho bastante sobre la parcela 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).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras o trabajos a realizar (art. 63.1.2º.d) del TRLOTAU y 17 RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras, en su caso, supondrá la de la calificación urbanística otorgada (art. 66.4 del TRLOTAU y 40 RSR).
- Dar cumplimiento a lo previsto en el art. 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Fijar el canon urbanístico, 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.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en la normativa aplicable y los condicionantes impuestos por los informes sectoriales, ya obrantes en el expediente o pendientes de recibir.
- Completar la tramitación del expediente de licencia municipal.



3.4.- LA GINETA. Expte. SR 16/15. LEGALIZACIÓN NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA. Pol. 4, Parc. 843a. Promotor: Andrés Denia Jiménez.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, de acuerdo con el informe de la ponente D.^a Gemma Martínez Blanco y dado que la actuación pretendida cumple según informes técnicos municipales con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y en el vigente POM de La Gineta, ACUERDA, por unanimidad, otorgar calificación urbanística a la parcela 843a del polígono 4 del Catastro de Rústica de La Gineta, para la **LEGALIZACIÓN DE NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA**, según proyecto redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Manuel Antonio Rodenas López, fechado en Octubre de 2014, entendiéndose el uso como permitido en el artículo 2.2.3.3. y 2.2.6.3 de las Normas Urbanísticas del POM de La Gineta.

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 La Gineta con carácter previo a la resolución del expediente de calificación.

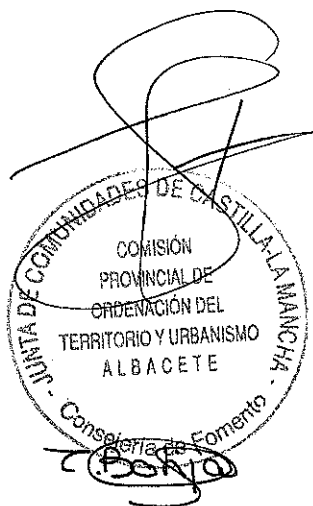
La actividad se deberá sujetar a los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las diferentes Administraciones afectadas.

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 La Gineta proceder a:

- La legalización del resto de actuaciones existentes en la parcela (construcción de uso agrícola año 1994 e instalación de riego y sondeo de captación de aguas), dado que de los informes municipales se deduce su compatibilidad con la ordenación urbanística vigente, pero su clandestinidad, salvo que se acredite la existencia de licencia municipal respecto de las mismas.
- 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.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística y en la normativa aplicable.
- Completar la tramitación del expediente de licencia municipal de obras.



- Tratándose de un expediente de legalización, corresponde al Ayuntamiento iniciar, en su caso, el correspondiente expediente sancionador de conformidad con el art. 178.5 TRLOTAU, así como exigir las indemnizaciones que procedan.

4.- **EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA.**

4.1.- **HELLÍN. Expte. PETC 04/08. Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta AE-13. Paraje "La Carrasca".**

Atendiendo a la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Hellín, en base a las consideraciones expuestas en la documentación remitida, a la avenencia existente entre las partes afectadas y de acuerdo con el artículo 105.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, de acuerdo con el informe de la ponente D.^a Gemma Martínez Blanco, ACUERDA, por unanimidad, la revocación de su acuerdo de fecha 16 de diciembre de 2008, por el que se aprobaba definitivamente el **Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de terrenos de la AE-13 para equipamiento en el Paraje "La Carrasca"**, tramitado por el Ayuntamiento de Hellín, en relación a aquellos propietarios a los cuales no se les ha satisfecho el justiprecio, es decir:

- Finca nº 1 de Proyecto: 19,54 m2 de la parcela 6 del Polígono 93 del catastro de rústica de Hellín, propiedad de D. Bautista García Sánchez.
- Finca nº 2 de Proyecto: 602,12 m2 de la parcela 5 del Polígono 93 del catastro de rústica de Hellín, propiedad de Herederos D.^a Amelia Mira Amorós: D.^a M.^a Pilar, D.^a M.^a Carmen, D.^a Amelia, y D.^a M.^a Dolores Rubio Mira.

El acuerdo que se adopte deberá ser debidamente notificado tanto al Ayuntamiento, como a personas interesadas.

En caso de que el Ayuntamiento de Hellín decidiese obtener de nuevo los terrenos afectados por la citada expropiación para ejecutar el equipamiento al que están destinados en el POM de Hellín, tendría que incoar un nuevo procedimiento expropiatorio.

5.- **RUEGOS Y PREGUNTAS**

D. Vicente Zafrilla García expone que, desconoce si es el caso de Villa de Ves, pero que es habitual ver que los planes no contemplan las pedanías o pequeños núcleos de población que existen en muchos municipios de la provincia, quedando sus construcciones fuera de ordenación, con las dificultades que entraña luego obtener una licencia por parte de los Ayuntamientos, ya que las mismas son denegadas, incluso cuando se trata de meras rehabilitaciones.

Antonio Fernández-Pacheco López señala que esas situaciones ocurren porque carecen de respaldo normativo en el TRLOTAU, ya que se trata de núcleos que no se pueden clasificar como urbanos y en el régimen de suelo rústico tienen un difícil encaje. Habría que diseñar una figura adecuada en la ley, que diese una solución a estos núcleos de población con un marcado carácter histórico y que actualmente no tienen amparo en la normativa vigente.

En último lugar, el Director General informa a los asistentes que recientemente la Consejería de Fomento ha convocado Ayudas en materia de planeamiento, a la que pueden acogerse todos los Ayuntamientos que aprueben definitivamente planeamiento general municipal, como es el caso del municipio de Villa de Ves, el cual podrá acogerse a estas ayudas tras la aprobación de su Plan de Delimitación de Suelo Urbano en esta Comisión.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión, siendo las 11:10 horas, cuyo desarrollo se refleja en la presente acta de la que como Secretaria doy fe.



SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo.: Teresa Botija Polo.

Vº Bº
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO,
VIVIENDA Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.



Fdo.: Isidro Javier Zapata Romero