

**REFERENCIA ADMINISTRATIVA:**

Secretaría Provincial / mlt  
Asunto: Rdo. Miembros CPOTU

## NOTA INTERIOR

---

**DE: SECRETARIA PROVINCIAL**

**A: SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

---

Adjunto remito para su conocimiento, escrito de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial remitiendo el Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, correspondiente a su sesión de 19 de octubre de 2011.

Albacete, a 15 de noviembre de 2011



**LA SECRETARIA PROVINCIAL,**

**Pilar García Galdón**

**RECIBI**  
**12 NOV 2011**

**RECIBÍ**  
**15 NOV 2011**



Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial  
**Consejería de Fomento**  
Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

Toledo, 11 de noviembre de 2011

IJZR / ahg

Remisión de Acta

**SERVICIOS PERIFÉRICOS  
DE FOMENTO EN ALBACETE**

Avda. de España, 8 – B  
02071 Albacete

Le remito el Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, correspondiente a su sesión de 19 de octubre de 2011, una vez firmada en esta Dirección General, para su tramitación.

**EL DIRECTOR GENERAL DE LA VIVIENDA, URBANISMO  
Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**



**Fdo.: Isidro Javier Zapata Romero.**

 <b>GASTILLA-LA MANCHA</b> <b>REGISTRO INTERNO</b>
Serv. Centrales de la Consejería de Fomento - Toledo Dir. Gen. de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial
11 NOV. 2011
Anotación N.º



Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
Consejería de Fomento

JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA	REGISTRO INTERNO
Deleg. Prov. de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo	Deleg. Territorial y Vivienda-Albacete
- 4 NOV 2011	
Anotación Nº 265917	

**FECHA:**  
Albacete, 4 de noviembre de 2011.

DG. DE VIVIENDA, URBANISMO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL  
CONSEJERÍA DE FOMENTO  
Paseo Cristo de la Vega s/n.

**NUESTRA REFERENCIA:**  
PLANEAMIENTO

45071-TOLEDO

**ASUNTO:**  
Visado Acta C.P.O.T.U.



Adjunto remito para su visado Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, correspondiente a su sesión de 19 de octubre de 2011.

**LA SECRETARIA DE LA COMISION**



Fdo. Pilar García Galdón.





En Albacete, siendo las 10:45 horas del día 19 de octubre de 2011, 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 Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial de la Consejería de Fomento.

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

**Vocales:** D. Abelardo Gálvez Moreno, en representación de la Diputación Provincial de Albacete.

D. José Garijo Alonso, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Agricultura en Albacete, en materia de agricultura.

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

D. José Miguel Villaescusa García Quijada, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Albacete, en materia de educación.

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Teresa Rico Sánchez, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Albacete, en materia de cultura.

D. Antonio Francisco González Felipe, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales en Albacete, en materia de sanidad.

D. Nicolás Merino Azorí, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete, en materia de industria.

D. Antonio Molina Lajara, en representación de la Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en Albacete, en materia de protección ciudadana.

D. Luis Carlos Uceda Sanz, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales en Albacete, en materia de bienestar social.

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

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

D. Enrique Garví Ortells, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.



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

D. Yolanda García Martínez, experta en Urbanismo, del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.

D. Manuel Pedro Sánchez García, experto en Urbanismo.

D.ª Antonia Moreno González, en representación del Gabinete Jurídico.

**Ponentes:**

D. Antonio Belmar Hernández.

Jefe de Sección del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete.

D.ª Ángela Alegre García.

Jefe de Servicio de Planeamiento del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete.

**Secretaria:**

D.ª Pilar García Galdón.

Secretaria Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete.



D. Yolanda García Martínez, se incorpora en el punto 3º del Orden del Día, así mismo, D. Antonio F. González Felipe se incorpora en el punto 5º del Orden del Día y D. Enrique Garví Ortells, en el punto 6º. D.ª Antonia Moreno González, se incorpora en el punto 7.2º del Orden del Día.

Inicia la sesión el Sr. Presidente de la Comisión, y por la ponente D.ª Ángela Alegre García se hace una mención a D. Angel S. Galán Cano, fallecido recientemente, por el trabajo realizado como miembro de esta Comisión, y a continuación se pasó 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 19 de mayo de 2011, 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.- BARRAX. Estudio de Detalle. Expte. PL 39/05. Apertura calle Manzana, calle Gobernador, calle en proyecto, calle Baleares, calle Calvario y calle sin nombre.**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe de la Ponente D.ª Ángela Alegre García, acuerda por unanimidad, teniendo en cuenta las observaciones que a continuación se señalan, emitir informe a los efectos previstos en el art. 38 del D.L. 1/2.010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en sentido desfavorable a la aprobación del Estudio de Detalle tramitado por el Ayuntamiento de Barrax, al considerar que el Estudio de Detalle no cumple con los requisitos establecidos por el TRLOTAU en su artículo 28 ya que el Estudio de Detalle tiene por objeto la apertura de una calle pero no la reordenación de volúmenes, por lo que con dicha apertura se desconsolidaría el suelo comprendido en el ámbito del



citado Estudio, lo que requeriría la redacción de la oportuna Modificación puntual o Plan Especial de Reforma Interior. Además, si bien las Normas Subsidiarias Municipales permiten la apertura de calles, éstas no están adaptadas a la normativa vigente en el momento TRLOTAU de 2004 ni al Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha que permite sólo la apertura de viales si se deriva bien de una reordenación de volúmenes o un reajuste de alineaciones (art. 73.3 RP).

**3.- BALAZOTE. Estudio de Detalle. Expte. PL 1/06. C/Calvario, Travesía del Calvario, C/Las Eras y C/ Madrid.**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe de la Ponente D.<sup>a</sup> Ángela Alegre García, acuerda por unanimidad, teniendo en cuenta las observaciones que a continuación se señalan, emitir informe a los efectos previstos en el art. 38 del D.L. 1/2.010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en sentido desfavorable a la aprobación del Estudio de Detalle tramitado por el Ayuntamiento de Balazote, al considerar que el Estudio de Detalle no cumple con los requisitos establecidos por el TRLOTAU en su artículo 28, ya que el Estudio de Detalle tiene por objeto la apertura de una calle y con dicha apertura se desconsolidaría el suelo comprendido en el ámbito del Estudio, lo que requeriría la redacción de la oportuna Modificación puntual o Plan Especial de Reforma Interior. Además, si bien las Normas Subsidiarias Municipales permiten la apertura de calles, éstas no están adaptadas a la normativa vigente en el momento TRLOTAU de 2004 ni al Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha que permite sólo la apertura de viales si se deriva bien de una reordenación de volúmenes o un reajuste de alineaciones (art. 73.3 RP).

**4.- CASAS DE JUAN NÚÑEZ. Estudio de Detalle. Expte. PL 3/06. Vial a C/ Ortega y Gasset.**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe de la Ponente D.<sup>a</sup> Ángela Alegre García, acuerda por unanimidad, teniendo en cuenta las observaciones que a continuación se señalan, emitir informe a los efectos previstos en el art. 38 del D.L. 1/2.010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en sentido desfavorable a la aprobación del Estudio de Detalle tramitado por el Ayuntamiento de Casas de Juan Núñez al considerar que el Estudio de Detalle no cumple con los requisitos establecidos por el TRLOTAU en su artículo 28 ya que las Normas Subsidiarias de Casas de Juan Núñez, si bien se citan los Estudios de Detalle, no se disponen las zonas donde se podrían redactar ni el objeto que podrían tener los mismos, por lo que no se cumple el apdo. 1 del citado artículo y que por otra parte, el Estudio de Detalle tiene por objeto la apertura de una calle, con la apertura de calle se desconsolidaría el suelo comprendido en el ámbito del Estudio lo que requeriría la redacción de la oportuna Modificación puntual o Plan Especial de Reforma Interior.

**5.- CASAS DE JUAN NÚÑEZ. Estudio de Detalle. Expte. PL 4/06. Vial a C/ Libertad a**



### Callejón Avda. de Albacete.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe de la Ponente D.<sup>a</sup> Ángela Alegre García, acuerda por unanimidad, teniendo en cuenta las observaciones que a continuación se señalan, emitir informe a los efectos previstos en el art. 38 del D.L. 1/2.010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en sentido desfavorable a la aprobación del Estudio de Detalle tramitado por el Ayuntamiento de Casas de Juan Núñez al considerar que el Estudio de Detalle no cumple con los requisitos establecidos por el TRLOTAU en su artículo 28, ya que en las Normas Subsidiarias de Casas de Juan Núñez si bien se citan los Estudios de Detalle no se disponen las zonas donde se podrían redactar ni el objeto que podrían tener los mismos, por lo que no se cumple el apdo. 1 del citado artículo y dado que, por otra parte, el Estudio de Detalle tiene por objeto la apertura de una calle, y con la citada apertura se desconsolidaría el suelo comprendido en el ámbito del Estudio, lo que requeriría la redacción de la oportuna Modificación puntual o Plan Especial de Reforma Interior.

6.-

### CHINCHILLA DE MONTEARAGÓN. Expte. PL 16/07. Modificación Puntual nº 2 del POM (Zona colindante con CN-430) Estación de Chinchilla CN-430.

El 23 de julio de 2008 se sometió a consideración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Chinchilla, aprobándose parcialmente la misma en cuanto a lo que afectaba a las Calles José Antonio y Lope de Vega y dejando pendiente de someter a aprobación definitiva en lo que afectaba a la zona colindante con la CN-430, hasta la emisión del informe por parte del Ministerio de Fomento al que se había solicitado que la línea de edificación se fijase en la línea consolidada por las edificaciones existentes, ya que de establecer la línea de edificación a 25 m de la arista exterior de la calzada supondría dejar fuera de ordenación las edificaciones existentes y establecer el régimen correspondiente.

Recibido el citado informe se dio traslado del mismo al Ayuntamiento de Chinchilla el 23 de febrero de 2010 para que a su vista se nos comunicase si desistía de la Modificación y si no que ajustase la Modificación a lo señalado en el acuerdo de 23 de julio de 2008.

Ante la falta de contestación por parte del Ayuntamiento de Chinchilla, con fecha 13/06/11 (notificado 17/06/11) se le reitera el escrito anterior, otorgándole el plazo de un mes para contestar al mismo, advirtiéndole que si no se producía contestación se sometería la Modificación a consideración de la Comisión Provincial en la próxima sesión a celebrar.

Dado que al día de la fecha de emisión del informe de ponencia no se había recibido contestación por parte del Ayuntamiento de Chinchilla, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe de la ponente, D.<sup>a</sup> Ángela Alegre García y teniendo en cuenta el informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, acuerda la no aprobación de la Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Chinchilla de Montearagón, en cuanto a lo que afecta a los terrenos colindantes con la CN-430.



A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.



## 7.- Calificaciones Urbanísticas en Suelo Rústico.

### 7.1.- ELCHE DE LA SIERRA. Expte. S.R. 16/07. Modificación de calificación para Instalación fotovoltaica. Pol. 6, Parc. 4. Promotor: HUERTO SOLAR EL DERRAMADERO S.L.

La Comisión, visto el informe del Ponente D. Antonio Belmar Hernández, no existiendo alegaciones en el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes del D.L. 1/2.010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU, 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 las Normas Subsidiarias de Elche de la Sierra, acuerda, por unanimidad, la modificación de la calificación urbanística en los términos contemplados en la solicitud y en la documentación gráfica adjunta, limitando la superficie afectada a los 65.000 m2 ocupados por la instalación.

Se señala que corresponde al Ayuntamiento de Elche de la Sierra verificar que la instalación se ha ejecutado efectivamente según el proyecto para el que se concedió calificación urbanística y que se han cumplido los condicionantes impuestos por ésta. Asimismo se señala que corresponde al Ayuntamiento de Elche de la Sierra iniciar, en caso contrario, los procedimientos que en materia de disciplina contempla la ordenación territorial y urbanística.

### 7.2.- LIÉTOR. Expte. SR 30/09. Legalización de 6 CASAS RURALES. Pol. 11, parc. 31, Promotor: KEY MARE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L.

La Comisión, visto el informe del Ponente D. Antonio Belmar Hernández, no existiendo alegaciones en el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes del D.L. 1/2.010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU, y dado que la actividad que se pretende instalar cumple, según los informes municipales, con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y los establecidos en el planeamiento municipal, Normas Subsidiarias de Liétor, ACUERDA por unanimidad otorgar la calificación urbanística de la parcela 31 d del polígono 11 de Liétor referida únicamente a la legalización de unas instalaciones de turismo rural, según el proyecto visado con fecha 12/07/2006, el proyecto con fecha de redacción 27/10/2010 y el anexo con fecha redacción 02/02/2011.

De conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Reglamento de Suelo Rústico (en adelante 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. Deberán por tanto obtenerse informes favorables de los órganos o administraciones afectadas, aún no recibidos, con carácter previo a la resolución del expediente de legalización. En el expediente consta informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente, de 16/06/2010 advirtiendo que el vallado de las instalaciones afecta a la Vía Pecuaria Colada de la Rambla del Talave, por lo que la mercantil promotora debe solicitar su delimitación. La mercantil promotora presentó la citada solicitud con fecha 21/12/2010. En cualquier caso el vallado de las instalaciones deberá sujetarse a lo



dispuesto en la delimitación de la vía pecuaria.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38 RSR la superficie a reforestar sería, al menos del 50% de la superficie ocupada por las instalaciones destinadas a turismo rural, 1.353 m<sup>2</sup> sobre 2.707 m<sup>2</sup>. Se han reforestado unos 2.500 m<sup>2</sup>. El Órgano Ambiental emitió informe de 11/06/2009 aceptando las condiciones del Plan de Seguimiento y Vigilancia, una vez inspeccionadas las instalaciones.

Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3ª del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se establece como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de las instalaciones y construcciones, el desmantelamiento total de éstas, incluida la eliminación de zapatas 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.

La actividad se deberá sujetar 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 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 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 RSR).
- Advertir que la caducidad de la resolución de legalización 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.

En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta que la legalización de operaciones urbanísticas clandestinas no extingue la responsabilidad de los propietarios, promotores, o técnicos que hayan participado en las mismas de acuerdo con lo previsto en el art. 178.5 del TRLOTAU, por lo que se incoará el/los procedimientos sancionadores por la presunta infracción administrativa cometida.

Por último, se recuerda que según el artículo 180 del TRLOTAU: "Las actuaciones previstas en este Capítulo (La Disciplina Territorial y Urbanística) tienen, para los Municipios, el carácter de obligaciones legales de cumplimiento inexcusable. Y añade el artículo 185.3 del mismo texto legal: "Incurrirán en infracción urbanística las autoridades con competencia en materia territorial y urbanística y el personal que de ellas dependan cuando toleren, o dejen de ejercer las potestades de inspección,





legalización, reparación, y sanción de las infracciones urbanísticas que se definen en la presente Ley. La condición de falta muy grave, grave o leve se determinará en función de la calidad de la infracción tolerada o consentida.”

**7.3.- TARAZONA DE LA MANCHA. Expte. SR 1/10. Nave Industrial destinada a almacén de productos agrícolas. Pol.23, Parc. 6. Promotor: LA PARREÑA, S.A.**

La Comisión, visto el informe del Ponente D. Antonio Belmar Hernández, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes del D.L. 1/2.010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU, y dado que la actuación propuesta no cumple las condiciones de la ordenación territorial y urbanística, Normas Subsidiarias de Tarazona de la Mancha, de acuerdo con las consideraciones que a continuación se señalan, ACUERDA por unanimidad la denegación de la calificación solicitada, haciendo constar al Ayuntamiento que de conformidad con el art. 180 del TRLOTAU corresponde ejercer las competencias que, en su caso procedan, en materia de disciplina urbanística.

Consideraciones:

PRIMERA

El proyecto define suficientemente la actividad que se pretende desarrollar y la construcción, aunque no se pronuncia sobre la situación urbanística de la construcción existente. Tampoco se aportan algunos datos necesarios sobre ésta (altura) que permitan un pronunciamiento riguroso.

La justificación urbanística, en algunos puntos (página 8 de la memoria), se limita a reproducir artículos, sin verificar su cumplimiento, contrastando las disposiciones normativas con las características del proyecto.

En cuanto a las Normas Subsidiarias de Tarazona de La Mancha (NN.SS.) solo se hace referencia a la superficie mínima, ocupación máxima, retranqueo y altura (página 9 de la memoria). Se determina una altura máxima de 7 metros, aunque en el plano PE-9.1 se acota a 8,22 metros.

SEGUNDA

El informe técnico municipal tampoco se pronuncia sobre la situación urbanística actual de las construcciones existentes, ni se pronuncia expresamente sobre el cumplimiento de las condiciones de la edificación impuestas por las NN.SS.

TERCERA

Las condiciones de la edificación impuestas por las NN.SS. determinan una altura máxima de la edificación de 6 metros y dos plantas, sin contemplar excepciones. Asimismo, las NN.SS. aprobadas con fecha 16/05/1995, reducen la altura máxima a 5 metros, también sin excepciones, e introducen una limitación absoluta a la superficie máxima construida de 1.000 m<sup>2</sup>, que tampoco se cumpliría.

**7.4.- ELCHE DE LA SIERRA. Expte. SR 22/10. Centro de Tratamiento de residuos no peligrosos. Pol. 7. Parc. 172. Promotor: ALMACENES SÁNCHEZ BAEZA, S.L.**



La Comisión, visto el informe del Ponente D. Antonio Belmar Hernández, no existiendo alegaciones en el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes del D.L. 1/2.010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU, y dado que la actividad que se pretende implantar cumple según informes técnicos municipales con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y los requerimientos establecidos en las Normas Subsidiarias de Elche de la Sierra, acuerda por unanimidad el otorgamiento de la calificación urbanística de la parcela 172 del polígono 7 del Catastro de Rústica de Elche de la Sierra, para la instalación de un Centro de tratamiento de residuos no peligrosos, según proyecto visado con fecha 17/06/2011, entendiéndose el uso como permitido en la Norma Zonal 11.a, punto 11.14.1 de las Normas Subsidiarias de Elche de la Sierra.

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 Elche de la Sierra con carácter previo a la resolución del expediente de legalización.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico y con la Resolución de 23/10/2009 de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente en Albacete, se llevará a cabo una replantación compensatoria de 7.409 m<sup>2</sup> sobre 14.819 m<sup>2</sup>, más una barrera perimetral alrededor de las instalaciones, en ambos casos siguiendo las condiciones impuestas en la Resolución del Órgano Ambiental.

Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3º del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se establece como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de instalación, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducado el plazo que se prevea en la resolución del expediente de legalización y la calificación que se otorgue.

La actividad se deberá sujetar 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 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 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 RSR).
- Advertir que la caducidad de la resolución de legalización supondrá la de la



A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.



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.

**7.5.- TOBARRA. Expte. SR 34/10. Construcción planta de tratamiento de RCD`S. Pol. 19. Parc. 455. Promotor: ARIDOS Y EXCAVACIONES TOBARRA, S.L.**

La Comisión, visto el informe del Ponente D. Antonio Belmar Hernández, no existiendo alegaciones en el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2.010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU, y dado que la actividad que se pretende legalizar cumple, según informes técnicos municipales con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y los requerimientos establecidos en las Normas Subsidiarias de Tobarra, acuerda por unanimidad el otorgamiento de la calificación urbanística de la parcela 455 del polígono 19 del Catastro de Rústica de Tobarra, para la instalación de una planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición, según proyecto visado con fecha 12/03/2010 y anexos de fechas 11/02/2011, 17/05/2011 y 27/06/2011, entendiéndose el uso como permitido por el la ordenanza N2 de las Normas Subsidiarias de Tobarra.



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 Tobarra con carácter previo a la resolución del expediente de legalización. Se hace constar expresamente, a petición de D. Isidoro Picazo Valera, que desde la Unidad de Carreteras del Estado se ha emitido informe sobre la incidencia que la referida planta puede tener en los bienes propiedad del Estado y dado que con la instalación se verá afectado el camino agrícola de la autovía A-30, se ha de solicitar para su uso el correspondiente permiso a esa Unidad.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico y con la Resolución de 19/07/2010 de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente en Albacete, se establecerá una pantalla vegetal constituida por especies perennifolias con copa desde su base y en la mitad oriental de la parcela se realizará una plantación compensatoria, con las condiciones impuestas en la citada resolución. En cualquier caso, la superficie replantada deberá ser, como mínimo, de 3.985 m2, equivalente al 50% de la superficie inscrita en el recinto vallado.

Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3ª del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se establece como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de instalación, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducado el plazo que se prevea en la resolución del expediente de legalización y la calificación que se otorgue.

La actividad se deberá sujetar 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 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 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 RSR).
- Advertir que la caducidad de la resolución de legalización 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.



**7.6.- LA HERRERA. Expte. SR 3/11. Legalización de instalación fotovoltaica en cubierta de 45 KW. Pol. 10. Parc. 371. Promotor: TRANSVIMA HERERA, S.L**

La Comisión, visto el informe del Ponente D. Antonio Belmar Hernández, no existiendo alegaciones en el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2.010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU, y dado que la actividad que se pretende legalizar cumple según informes técnicos municipales con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y los requerimientos establecidos en las Normas Subsidiarias de La Herrera, ACUERDA por unanimidad el otorgamiento de la calificación urbanística de la parcela 371 del polígono 10 del Catastro de Rústica de La Herrera, para la legalización de una instalación fotovoltaica en cubierta de 45 kW, según proyecto visado con fecha 15/12/2009 y anexo de fecha 10/06/2011, entendiéndose el uso como permitido por el punto 5.2.2.4 de las Normas Subsidiarias de La Herrera.

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 La Herrera con carácter previo a la resolución del expediente de legalización.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico y a expensas de informe o resolución de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, se establece una replantación equivalente al 50% de la superficie ocupada



por la instalación, 600 m<sup>2</sup> sobre los 1.200 m<sup>2</sup> construidos de la nave sobre la que se instalan los paneles fotovoltaicos, de los que una parte deberán consistir en una barrera perimetral de porte arbóreo, alrededor del recinto vallado, de un ancho mínimo de 5 metros, aunque se supere la citada superficie. En caso de no alcanzarse se completará en zonas libres de la misma parcela. La barrera estará formada por especies arbóreas autóctonas, p.e. pino carrasco o encina, de porte suficiente y plantados con suficiente densidad, como para cumplir su función de medida correctora del impacto visual y con este fin deberá tupirse con arbustos autóctonos de porte medio y bajo. En cualquier caso se utilizarán especies autóctonas de bajas demandas hídricas y se planificará el mantenimiento de la replantación (podas, binas, abonado, riegos, reposición de marras, mantenimiento de alcorques, etc) hasta que quede consolidado el 80% de la planta.

Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3<sup>a</sup> del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se establece como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de instalación, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducado el plazo que se prevea en la resolución del expediente de legalización y la calificación que se otorgue.

La actividad se deberá sujetar 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 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 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 RSR).
- Advertir que la caducidad de la resolución de legalización 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.

En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta que la legalización de operaciones urbanísticas clandestinas no extingue la responsabilidad de los propietarios, promotores, o técnicos que hayan participado en las mismas de acuerdo con lo previsto en el art. 178.5 del TRLOTAU, por lo que se incoará el/los procedimientos sancionadores por la presunta infracción administrativa cometida.



Por último, se recuerda que según el artículo 180 del TRLOTAU: "Las actuaciones previstas en este Capítulo (La Disciplina Territorial y Urbanística) tienen, para los Municipios, el carácter de obligaciones legales de cumplimiento inexcusable. Y añade el artículo 185.3 del mismo texto legal: "Incurrirán en infracción urbanística las autoridades con competencia en materia territorial y urbanística y el personal que de ellas dependan cuando toleren, o dejen de ejercer las potestades de inspección, legalización, reparación, y sanción de las infracciones urbanísticas que se definen en la presente Ley. La condición de falta muy grave, grave o leve se determinará en función de la calidad de la infracción tolerada o consentida."

**7.7.- BONETE. Expte. SR 4/11.Envasado y expedición de champiñones y setas comestibles. Pol. 1. Parc. 220 y 228 (parte). Promotor: FRANCISCO YÁÑEZ, S.L**

La Comisión, visto el informe del Ponente D. Antonio Belmar Hernández, y a la vista de los informes técnicos municipales desfavorables en los que se especifica que la construcción propuesta no se ajusta a la ordenación territorial y urbanística, se acuerda por unanimidad y en base a las consideraciones que a continuación se señalan, la denegación de la calificación solicitada haciendo constar al Ayuntamiento que de acuerdo con el art. 180 del TRLOTAU corresponde ejercer las competencias que, en su caso procedan, en materia de disciplina urbanística.

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Se solicita calificación urbanística, y se tramita por parte del Ayuntamiento de Bonete un expediente administrativo, para la construcción de nave en la parcela 220 del polígono 1 del término municipal de Bonete, sin embargo, el proyecto presentado se refiere a la calificación de un suelo rústico del término municipal de Bonete no coincidente con la finca catastral actual 220 del polígono 1, ya que incluye una parte de la parcela 228.

Téngase además en cuenta, de acuerdo con lo previsto en el art. 58 del TRLOTAU que los deberes y las cargas previstos en esta Ley en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el suelo rústico, así como, los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquellos, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

**SEGUNDA:** El informe técnico municipal determina que la clasificación del suelo es Rústico de Reserva y considera la actividad que ahora se pretende implantar adscrita al uso industrial, categoría "Actividades de producción industrial o de almacenaje vinculadas a la extracción o producción de materias primas y su primera transformación" de las NN.SS. de Bonete.

De acuerdo con el citado informe y los datos del proyecto y anexos, la ocupación actual, 9.293 m<sup>2</sup> sobre 84.721 m<sup>2</sup> supone el 10,96%. Computando la nave proyectada, 10.063 m<sup>2</sup> sobre 84.721 m<sup>2</sup>, alcanzaría el 11,87%, aún cuando no se contemplan otras superficies ocupadas pero no construidas (tales como soleras, marquesinas, bancadas, etc.) ni se aportan datos sobre el resto de construcciones existentes en la parcela.

En este punto se advierte que el Servicio de Mejora de Explotaciones Agrarias de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura en Albacete emitió informe, con fecha 19/11/2007, excepcionando la limitación de ocupación impuesta por el artículo 4





de la Orden de 30 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, 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 (ITP), si bien se observa que ninguno de los parámetros sobre los que versa el citado informe de la Delegación Provincial de Agricultura coincide con el expediente que nos ocupa; ya que se autoriza una ocupación del 11,87%, considerando una superficie de parcela de 67.914 m<sup>2</sup>, una superficie de construcciones existentes de 5.328 m<sup>2</sup> y una ampliación propuesta de 2.500 m<sup>2</sup>. Asimismo el punto 2 de las Consideraciones del citado informe alude a "ampliación proyectada de la nave de compost" siendo el objeto de este expediente según rúbrica del proyecto "nave para ampliación de los procesos de manipulación, envasado y expedición de champiñón y setas comestibles"

En cualquier caso, tanto el artículo 19 RSR, como el artículo 4 ITP contemplan la posibilidad de excepcionar la limitación en cuanto a parcela mínima u ocupación máxima para las obras, construcciones o instalaciones vinculadas al sector primario. Sin embargo, para el uso industrial objeto del presente expediente según informe técnico los artículos 23 RSR y 7 ITP no prevén tal posibilidad. Es decir, el cuerpo normativo autonómico en materia de urbanismo no contempla la excepción de superficie mínima de parcela u ocupación máxima para el uso industrial.

**TERCERA:** El art. 23 del RSR determina que las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones concurrentes.

- Que su normativa reguladora exige su alejamiento del núcleo de población
- Que se de la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas tanto en el municipio de que se trate como en los vecinos, o existiendo aquél que por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

El informe técnico municipal no alude al cumplimiento de este último aspecto.

**CUARTA:** El apartado décimo del informe técnico municipal especifica que " *tras comprobar las edificaciones existentes en un radio de 2 Km alrededor de la parcela donde se desarrollará la construcción de la nave, se informa que las mismas NO presuponen la formación de núcleo de población...* ". No obstante, se comprueba que en el entorno inmediato (parcela colindante 228 y otras próximas) hay diversas construcciones, entre ellas y según el propio informe técnico municipal, dos viviendas unifamiliares. El apartado octavo del informe técnico municipal argumenta la no formación de núcleo de población al poseer la construcción el carácter de "*aislada e industrial* ", aunque este extremo nada tiene que ver con la demanda de estas instalaciones de servicios e infraestructuras de carácter urbano.

Asimismo y según informe del Arquitecto del Servicio las construcciones podrían suponer riesgo de formación de de núcleo de población, ya que nos *encontráramos "en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano"* No se justifica, por tanto, motivadamente la formación de núcleo de población conforme al art.



10 del RSR y con la normativa urbanística municipal vigente.

**QUINTA:** No queda acreditado derecho bastante para realizar la actuación pretendida (Artículo 161.2.a) TRLOTAU), ya que se aporta al expediente un contrato de arrendamiento suscrito entre BONECHAMP, S.L., como arrendador, y CHAMPIÑONES YÁÑEZ, S.L. (promotor del expediente que nos ocupa), como arrendatario, en el que se alquila "un trozo de tierra de aproximadamente 2.000 metros cuadrados", lo que a su vez vendría a implicar, en ausencia de otros datos sobre posible vinculación de empresas, que no nos encontraríamos ante una unidad de actividad, perdiendo ésta el carácter de aislada.

**7.8.- MUNERA. Expte. SR 9/11. Planta de gestión y clasificación de RCD'S. Pol. 56. Parc. 83. Promotor: ENERGÍAS RENOVABLES FERNÁNDEZ, C.B.**

La Comisión, visto el informe del Ponente D. Antonio Belmar Hernández, no existiendo alegaciones en el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2.010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU, y dado que la actividad que se pretende implantar cumple según informes técnicos municipales con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y los requerimientos establecidos en las Normas Subsidiarias de Munera, ACUERDA por unanimidad el otorgamiento de la calificación urbanística de la parcela 83 del polígono 56 del Catastro de Rústica de Munera, para la instalación de una Planta de gestión y clasificación de residuos de construcción y demolición, según proyecto visado con fecha 18/08/2009 y anexos de 10/02/2011 y 25/04/2011, entendiéndose el uso como permitido en el artículo 214, en concordancia con el 223, de las Normas Subsidiarias de Munera.

El acceso a la planta desde la carretera comarcal CM-3106, deberá quedar resuelto en los términos que disponga el la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento.

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 Elche de la Sierra con carácter previo a la resolución del expediente de legalización.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico y con el Informe, de 19/11/2010, del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente en Albacete, en el que se considera adecuada la replantación propuesta en el proyecto, se deberá replantar una superficie de 6.967 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>, 50% sobre los 12.317 m<sup>2</sup> de superficie inscrita en el recinto vallado, de los que 2.284 m<sup>2</sup> están constituidos por una barrera perimetral.

Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3<sup>a</sup> del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se establece como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de instalación, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducado el plazo que se prevea en la resolución del expediente de legalización y la calificación que se otorgue.



A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.



La actividad se deberá sujetar 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 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 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 RSR).
- Advertir que la caducidad de la resolución de legalización 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.



**7.9.- YESTE. Expte. SR 14/11. Complejo de producción de energía eléctrica mediante energías renovables. Polígono 70, Parc. 31, 32, 33 y 34. Promotor: SEREL 96, S.L.**

La Comisión, visto el informe del Ponente D. Antonio Belmar Hernández, no existiendo alegaciones en el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2.010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU, y dado que la actividad que se pretende legalizar cumple según los informes municipales con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y los requerimientos establecidos en el planeamiento municipal, Normas Subsidiarias de Yeste, ACUERDA otorgar la calificación urbanística a las parcelas 31, 32, 33 y 34 del polígono 70 del Catastro de Rústica de Yeste, para la instalación de un *complejo de producción de energía eléctrica mediante energías renovables, compuesto por planta de cogeneración a partir de biomasa (1.704 kW)*, modificando en este mismo acto la calificación concedida por acuerdo de 16/12/2010 a la parcela 32 del polígono 70 para la instalación de una planta solar fotovoltaica de 288 kw, según proyecto con fecha de redacción enero de 2011 y anexo visado con fecha 26/04/2011, entendiéndose el uso como permitido en el artículo 87 de las Normas Subsidiarias de Yeste.

Asimismo, dado que se han presentado copia de las solicitudes efectuadas a los órganos sustantivos y en algunos casos no constan las respectivas autorizaciones o permisos, de conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Reglamento de Suelo Rústico la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones

favorables, y autorizaciones lo que será comprobado antes de la resolución del expediente de legalización, concretamente se señala la necesidad de obtener los permisos del Servicio de Carreteras, así como, los correspondientes a actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (RAMINP) que se encuentran en tramitación. Así mismo, a la vista de la intervención de D. Alfonso Alcantud que indica, en relación a la acreditación de derechos de uso al agua, que según consta en informe de la Confederación Hidrográfica del Segura de 7/10/2011, será necesario obtener autorización administrativa previa de ese organismo de cuenca para el cambio de uso de cualquier aprovechamiento de recursos hídricos (en este caso para uso industrial), se recuerda la necesidad de aportarlo igualmente al expediente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico y la Resolución, de 30/08/2011, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, que en su condicionado tercero impone una reforestación del 50 % de la superficie interior al recinto de las instalaciones. La replantación deberá ser, por tanto, de más de 46.443 m<sup>2</sup>, 50% sobre 92.887 m<sup>2</sup>, cumpliendo, asimismo, el resto de condiciones que para la reforestación impone la Resolución del Órgano Ambiental.

Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3<sup>a</sup> del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se establece como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de instalación, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, 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 caducado el plazo que se prevea en la resolución del expediente de legalización 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 63.1.2<sup>o</sup>.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 proceder a:

- Comprobar el efectivo cumplimiento de la repoblación fijada, debiendo comunicarlo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca sobre la que recae la calificación urbanística (art. 58 del TRLOTAU y 17 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. 63.1.2<sup>o</sup>.d) del TRLOTAU y 17 RSR).
- Fijar el canon, de conformidad con el artículo 64.3 del TRLOTAU, que se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 RSR)



A large, stylized handwritten signature in blue ink, located on the left side of the page.



- 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.

**7.10.- ALMANSA. Expte. SR 22/11. Legalización derribo de cubierta y ejecución de solera en almacén de aperos. Polígono 43, Parc. 5032. Promotor:GESTIÓN INMOBILIARIA MARAI, S.L.**

La Comisión, visto el informe del Ponente D. Antonio Belmar Hernández, en base a las consideraciones que a continuación se señalan y dado que la actuación propuesta no cumple las condiciones de la ordenación territorial y urbanística, por tratarse de obras en un edificio fuera de ordenación, no permitidas por el régimen que para éstos contempla el PGOU de Almansa, acuerda la denegación de la calificación solicitada haciendo constar al Ayuntamiento que de acuerdo con el art. 180 del TRLOTAU corresponde ejercer las competencias que, en su caso procedan, en materia de disciplina urbanística.

Consideraciones:

**PRIMERA**

Del análisis de la documentación se desprende que su objeto es una construcción que forma parte de otra mayor. La superficie construida del ámbito de actuación es de 231 m<sup>2</sup> y la superficie total construida de 909 m<sup>2</sup> (páginas 4 y 5 de la memoria del proyecto visado 28/06/2010). La altura de cornisa es de 5,90 metros y la de cumbrera de 7,84 metros (plano 03 del mismo proyecto).

El PGOU de Almansa establece en el punto IV.6.1.5 las condiciones de la edificación en las Áreas de Defensa Ambiental, entre las que figuran:

Superficie ocupada:	75 m <sup>2</sup>
Superficie edificable:	125 m <sup>2</sup>
Altura de cornisa:	3,5 m

Por tanto, como también se concluye en el informe técnico municipal de 29/03/2010, el edificio está fuera de ordenación, cuyo régimen se contempla en el punto IV.4.4.2.B.4 del PGOU de Almansa en los siguientes términos: *“La consideración de fuera de ordenación transitoria o definitiva de un uso, impide la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación de la instalación, pero sí pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación.”*

En este punto se aprecia un claro error en la conclusión de la Comisión Informativa de Urbanismo (a la vista del certificado de su reunión de 15/04/2010), toda vez que estima que *“las obras que se pretenden legalizar sí podrían considerarse como obras de reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento que no afectan a elementos estructurales o de fachada o cubierta.”*, siendo este un extremo incuestionable desde el punto de vista técnico.

Precisamente el promotor, en las alegaciones formuladas e el trámite de



audiencia, afirma: "Obtenida la licencia para el derribo de los elementos anteriores, se pretende con posterioridad volver a levantar el muro y cubierta derribados, así como proceder a la consolidación del resto de muros de la edificación"

## SEGUNDA

En el informe técnico de 29/03/2010 se argumenta que, a pesar de la prohibición impuesta por el PGOU de Almansa, las obras proyectadas podrían considerarse permitidas al amparo del artículo 54.1.2º 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), aunque somete esta interpretación a criterio de la Comisión Informativa de Urbanismo. Sin embargo, ni el informe jurídico obrante en el expediente, de fecha 14/04/2010, ni la Comisión Informativa de Urbanismo, en su reunión de 15/04/2010 (según certificado sobre acuerdo firmado por la Secretaria de la Comisión) se pronuncian al respecto.

En este punto conviene recordar que el citado artículo 54.1 dispone: "En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse los siguientes actos:

2º. Los permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes:

d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e) y f)." (Los usos contemplados en el punto e) son adscritos al sector primario).

Y en su apartado 4. añade: "En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros."

Por tanto, para que cualquiera de los actos relacionados en el citado artículo esté permitido, debe estarlo a su vez por el planeamiento municipal, lo que no sucede en este caso.

## TERCERA

Por otra parte, el informe técnico municipal de 29/03/2010 se refiere a la posibilidad de aplicar al caso que nos ocupa la Disposición Adicional Sexta RSR, relativa a la rehabilitación del patrimonio arquitectónico, aunque no se aportan argumentos que justifiquen dicha aplicación. De hecho, el municipio de Almansa redactó un Plan Especial de Conservación y Mejora del Conjunto Histórico, aprobado en Pleno de 09/04/1992, del que consta una copia en los archivos de esta Delegación, en el que no se contempla la construcción a legalizar. Tampoco constan en esta Delegación modificaciones posteriores del citado Plan que hayan podido afectar a dicha construcción.





En cualquier caso, la citada Disposición Adicional Sexta RSR se refiere únicamente a la posibilidad de excepcionar los requisitos establecidos en el propio Reglamento para los distintos usos, refiriéndose expresamente a los requisitos de superficie mínima de parcela y superficie máxima de ocupación. Sin embargo, no contempla la excepción del acto en sí, que viene prohibido por el planeamiento urbanístico municipal vigente en Almansa, lo que determina la inviabilidad de la actuación pretendida.

**7.11.- HELLÍN. Expte. SR 24/11. Nave almacén de materias primas y aperos agrícolas. Polígono 46, Parc. 321. Promotor: Alejandro Valverde de la Cruz.**

La Comisión, visto el informe del Ponente D. Antonio Belmar Hernández, no existiendo alegaciones en el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU, y dado que la actividad que se pretende implantar cumple según informes técnicos municipales con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y los requerimientos establecidos en el Plan de Ordenación Municipal de Hellín, acuerda el otorgamiento de la calificación urbanística de la parcela 321 del polígono 46 del Catastro de Rústica de Hellín, para la construcción de una Nave almacén de materias primas y aperos agrícolas, según proyecto visado con fecha 12/04/2011, entendiéndose el uso como permitido en la categoría 54 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín, por lo que en cualquier caso la construcción se levantará en la parte de la parcela sujeta a esta categoría.

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 Hellín con carácter previo a la resolución del expediente de legalización.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, al tratarse de una construcción vinculada al uso agrícola, no es necesario realizar una plantación compensatoria.

La actividad se deberá sujetar 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 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 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 RSR).

- Advertir que la caducidad de la resolución de legalización 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.

**8.- Delegación de competencias en el Coordinador Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete para la resolución de procedimientos relativos a materias competencia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los que sea apreciable la existencia de caducidad de expedientes urbanísticos.**

Se ha podido comprobar por parte de los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina de este Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete la existencia de un elevado número de expedientes en los que, por el tiempo transcurrido, serían de apreciación las circunstancias habilitadoras de la caducidad (art.92.1 Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LPC): "En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándosele al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes). Este hecho, unido al gran volumen de asuntos de los que actualmente debe conocer la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determina la conveniencia de que, en aras de los principios de eficacia, eficiencia y celeridad en la actuación administrativa, sea el Coordinador Provincial, en su condición de titular de este Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete, el órgano al que se le atribuya la facultad de resolver aquellos expedientes iniciados a instancia de parte, en los que, por el tiempo transcurrido y previo requerimiento, sea apreciable la existencia de caducidad.

Por tanto, considerando lo dispuesto en el art.13 de la LPC y dado que el Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, no establece nada en contra de esta posibilidad, la Comisión acuerda por unanimidad delegar en el titular del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete la resolución de procedimientos relativos a materias competencia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en los que sea apreciable la existencia de caducidad de expedientes urbanísticos.

**9.- Ruegos y Preguntas.**

En este punto interviene D. Antonio Fernández Pacheco para hacer constar que

espera que, en esta nueva etapa, este órgano urbanístico logre resolver problemas de gestión que exceden de la mera resolución de expedientes, aportando soluciones y experiencia a los referidos problemas y, así mismo, espera que se haga un esfuerzo por unificar legislaciones sectoriales, cuestiones que están restando agilidad a la tramitación de los expedientes urbanísticos y, así mismo, lograr tramitar más Planes de Ordenación Municipal, cuestión que considera de máxima prioridad.

El Sr. Presidente manifiesta que desde esta Administración Regional existe una gran preocupación y se tiene conocimiento de los problemas existentes en esta materia urbanística, por lo que ya se está trabajando en ello junto con las Direcciones Generales cuya normativa tiene impacto en esta materia, siendo, además, la agilidad una máxima prioridad en la línea de trabajo establecida. Por otro lado y en relación a este tema, señala que es necesario que desde todos los sectores implicados, principalmente Ayuntamientos, se haga un ejercicio de reflexión sobre la priorización que es necesario darle al urbanismo y a su planificación.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levantó la sesión, siendo las 12:30 horas, cuyo desarrollo se refleja en la presente acta de la que como Secretaria doy fe.



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo. Pilar García Galdón.

Vº Bº  
EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA,  
URBANISMO Y PLANIFICACIÓN



Fdo: Jaidro Javier Zapata Romero.