

En Albacete, siendo las 10:15 horas del día 16 de julio de 2013, 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.
- Vicepresidente:** D. Juan Francisco Jerez Calero.
Coordinador Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete.
- Vocales:**
- D. Pablo Escobar Vázquez, en representación de la Diputación Provincial de Albacete.
 - D. Nicolás Merino Azorí, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete, en materia de industria.
 - D.ª Ana Isabel González Ochoa, 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. Alfonso Alcantud Abellán, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Agricultura, en materia de medio ambiente.
 - D. José Garijo Alonso, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Agricultura, en materia de agricultura.
 - D. Oscar Tomás Martínez, en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.
 - D. Francisco Javier Vercher Ureña, en representación de la Administración General del Estado.
 - D. Manuel Pedro Sánchez García, experto en materia de urbanismo.
 - D.ª Yolanda García Martínez, experta en materia de urbanismo.
 - D. Salvador González Moncayo, en representación del Gabinete Jurídico.
 - D. Bienvenido Rosa Torres, en representación de la Confederación Regional de Empresarios.
- 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 5 de abril de 2013, 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.- PEÑAS DE SAN PEDRO. Expte. PL 10/08. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL. Aprobación definitiva.



La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe de la ponente D.^a Gemma Martínez Blanco, ACUERDA por unanimidad de sus miembros, la **aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Peñas de San Pedro**, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37 del TRLOTAU y 136 del RP, quedando sujeta **a las siguientes condiciones:**

1. Cualquier desarrollo del Plan que sobrepase la concesión actual de 173.200 m³/año necesitará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, condición que figura en las fichas de cada área de reparto de suelo urbanizable.
2. Cualquier desarrollo de las nuevas actuaciones urbanizadoras del Plan necesitará autorización previa de vertido por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar o la terminación de las depuradoras en proyecto.

Por último, se le recuerda al Ayuntamiento de Peñas de San Pedro la obligación de hacer entrega de **dos ejemplares** más del POM debidamente diligenciados, dado que uno ya obra en estas dependencias, según previene el artículo 3.2 de la NTP-HCDPM, aprobada por Decreto 178/2010, de 1 de julio. Una vez hayan sido diligenciados por este Servicio Periférico de la Consejería de Fomento, se devolverá un ejemplar que obrará en el Ayuntamiento de Peñas de San Pedro, y en ese momento el Ayuntamiento procederá a la publicación de las normas urbanísticas en el BOP.

3.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

3.1.- PEÑAS DE SAN PEDRO. Expte. PAU 68/06. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, "PAU Polígono Industrial Cristo del Sahúco". Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Peñas de San Pedro (Gestión Directa).

El Ayuntamiento de Peñas de San Pedro inició en el año 2005 la redacción del

presente PAU, que contenía un Plan Parcial de Mejora de la Ordenación Estructural de las Normas Subsidiarias vigentes en ese momento y un Anteproyecto de Urbanización. El Plan Parcial suponía la reclasificación de suelo rústico de reserva a ~~suelo urbanizable~~ para uso industrial de varias parcelas de titularidad municipal, situadas al sureste del municipio. La gestión era directa.

El Pleno del Ayuntamiento aprobó la iniciación de la tramitación de ese PAU, por acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el 28 de abril de 2006, sometiéndose a **información pública** por medio de anuncio en el DOCM nº 50 de 7 de marzo de 2006 y en el Diario La Tribuna de fecha 28 de febrero de 2006, no habiéndose producido ninguna alegación al respecto, según certificado del Ayuntamiento de Peñas de San Pedro, de 24 de abril de 2006.

El expediente administrativo tramitado, junto con la documentación técnica expuesta al público, fue remitido por el Ayuntamiento de Peñas de San Pedro a los efectos de ser informado por la Comisión Provincial de Urbanismo, para poder proceder a su aprobación. El PAU - Polígono Industrial "*Cristo del Sahúco*" fue informado desfavorablemente por la CPU, mediante Acuerdo de fecha 5 de noviembre de 2007, por considerar que se trataba de una alteración sustancial del modelo urbanístico planteado por las NNSS vigentes, por lo que se instaba a la inclusión del Polígono Industrial en el nuevo POM, supeditando la aprobación del PAU a la aprobación definitiva del POM.

Dado que el Ayuntamiento de Peñas de San Pedro siempre ha considerado necesario este Polígono Industrial para su municipio, en el año 2008 inició la redacción de un Plan de Ordenación Municipal que incluía la previsión de suelo urbanizable industrial, coincidente con el previsto en el PAU - Polígono Industrial "*Cristo del Sahúco*", y cuya aprobación definitiva se ha propuesto a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el punto anterior, tras 5 años de tramitación.

Por este motivo, junto con la solicitud de aprobación definitiva del POM, el Ayuntamiento de Peñas de San Pedro solicitó el 25 de junio de 2013, el informe preceptivo del PAU - Polígono Industrial "*Cristo del Sahúco*", previsto en el artículo 122.1 del TRLOTAU, el cual contiene **un documentos expresivo de asunción de ordenación urbanística detallada establecida en el POM, para el Sector 1 del Área de Reparto D.**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe de la ponente D^a. Gemma Martínez Blanco, acuerda por unanimidad de sus miembros, **la emisión del presente Informe preceptivo**, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 81.4 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, en relación con el artículo 122.1 del TRLOTAU, con las consideraciones y/o observaciones que, a continuación, se transcriben:

PRIMERO: En lo que respecta al expediente administrativo:

- Se deberá aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de conexión de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen

capacidad suficiente para el incremento de consumo que va a suponer la creación del Polígono Industrial.

- 
- Tal y como se indica en la Ficha Urbanística del Sector 1 del AR-D de Peñas de San Pedro, obrante en el POM, el acondicionamiento del vial de acceso al polígono, previsto como obra pública ordinaria, deberá ejecutarse simultáneamente a las obras de urbanización.
 - Todos los informes aportados en el trámite de concertación interadministrativa, así como la tramitación administrativa, son de fecha anterior a la redacción de la documentación registrada el pasado 25 de junio de 2013 (Mayo 2013) y que ahora se somete a informe de la CPOTYU. Por ello, corresponde a los servicios jurídicos y técnicos municipales corroborar la validez tanto de los informes, como de la tramitación administrativa, a la vista de la versión informada por los distintos órganos sectoriales y la versión que está siendo objeto de informe.

SEGUNDO: Respecto a la documentación técnica del PAU, se sugiere la revisión de los siguientes documentos que conforman el PAU:

- 
- La **relación de compromisos** es muy genérica. Debería revisarse su redacción y regularse expresamente elementos tales como plazos máximos y parciales de ejecución, coste total, precio máximo de venta de parcelas, beneficio del urbanizador, si lo hubiera, etc, dado que la redacción actual no va más allá de recoger premisas de carácter general. No obstante lo anterior, se señala que existe un apartado denominado "Plan de Etapas del Programa de Actuación Urbanizadora", que no es un documento propio de los PAUs, y cuyo contenido se asemeja más a los que sería una relación de compromisos.
 - En cuanto al **informe de sostenibilidad económica** se advierte que no consta ni evaluación, ni justificación de la sostenibilidad de la actuación.
 - El PAU permite uso de vivienda vinculado a industria. Este uso está prohibido en Ordenanza IND para polígonos industriales, por lo que deberá eliminarse del PAU.

TERCERO: El Ayuntamiento de Peñas de San Pedro no deberá aprobar definitivamente el PAU hasta que no entre en vigor el POM sometido a aprobación definitiva de esta Comisión en esta misma sesión, lo que se producirá una vez hayan sido publicadas íntegramente las normas urbanísticas en el BOP, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004, de 14 de septiembre).

CUARTO: Antes de la aprobación definitiva del PAU por el Ayuntamiento de Peñas de San Pedro, deberán haber sido subsanadas las consideraciones y/o observaciones, así como justificarse documentalmente y certificarse por el Secretario del Ayuntamiento cuando se solicite el Registro e Inscripción del PAU ahora informado favorablemente.

Por parte de D. Alfonso Alcantud Abellán, representante del Servicio Periférico de la Consejería de Agricultura, en materia de medio ambiente, se informa a la Comisión que se debe realizar consulta al órgano ambiental, ya que no le consta que haya sido realizada. La Comisión acuerda por unanimidad comunicar al Ayuntamiento de Peñas de San Pedro la observación realizada, por lo que deberá

efectuar la consulta.

4.- CALIFICACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RÚSTICO.

4.1.- FUENTE ÁLAMO.- Expte. SR 22/12. LEGALIZACIÓN NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA, Balsa de Almacenamiento de Agua y Vallado. Pol. 10, Parcela 1162. Promotor: Rosario Auñón García.

La Comisión, visto el informe de la ponente D^a Gemma Martínez Blanco, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), ACUERDA, por unanimidad:

1º.- Denegar la calificación urbanística solicitada por D^a Rosario Auñón García para la parcela 1162 del Polígono 10 del Catastro de Rústica del término municipal de Fuente-Álamo para la Legalización de Nave Agrícola, Balsa de Almacenamiento de Agua y Vallado, dado que la construcción que se pretende legalizar responde a una tipología edificatoria propia de un uso residencial (porche, tejado a cuatro aguas, huecos para ventanas, distribución de tabiquería interior) y no a una nave-almacén agrícola.

2º.- Comunicar a la interesada y al Ayuntamiento de Fuente-Álamo que, a efectos de legalizar las construcciones realizadas, deberían continuar la tramitación iniciada para la obtención de calificación urbanística para uso de vivienda familiar (cuya información pública se realizó en el D.O.C.M. de fecha 25/01/2012), si bien se les recuerda la necesidad de acreditar la disponibilidad de la parcela mínima exigida en el art. 5.2 de la Instrucción Técnica de Planeamiento aprobada por Orden de 31 de Marzo de 2.003 y que, por tanto, se pueda vincular al uso pretendido la superficie necesaria de parcelas colindantes.

4.2.- VILLAMALEA.- Expte. SR 03/13. LEGALIZACIÓN DE FABRICACIÓN DE SUSTRATO PARA EL CULTIVO DE CHAMPIÑÓN. Pol. 32, Parcelas 23, 103, 104, 105, 343 y 346. Promotor: Sociedad Cooperativa Champiter.

La Comisión, visto el informe de la ponente D^a Gemma Martínez Blanco, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), y dado que la actividad que se pretende legalizar cumple según los informes técnicos municipales con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y los establecidos en cuanto a uso en el Plan de Ordenación Municipal de Villamalea, ACUERDA, por unanimidad, otorgar la calificación urbanística a las parcelas 23, 103, 104, 105, 343 y 346 del polígono 32 del Catastro de Rústica de Villamalea para la **Legalización de industria de fabricación de sustrato para el cultivo de champiñón**, según proyecto de fecha diciembre 2011, visado con fecha 29/01/2013 y anexos visados en abril y junio de 2013, entendiendo el uso como permitido en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico, y en el punto 6.13.7 de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Villamalea.

La eficacia de la presente calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento de Villamalea con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal de conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Reglamento de Suelo Rústico.

Así mismo, deberá tenerse en cuenta por el Ayuntamiento de Villamalea al establecer el plazo de la licencia, la validez de la cesión de los derechos de edificabilidad a favor de Champinter de la parcela 23 del polígono 32, otorgada ante Notario el 26 de marzo de 2010, fijada por un periodo de 8 años, sin perjuicio de las sucesivas prórrogas que puedan llegar acordarse entre las partes interesadas, a las que podrá adaptarse la licencia que se otorgue.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Suelo, se deberá llevar a cabo una replantación equivalente al 50% de la superficie ocupada con edificaciones y soleras, es decir, 13.054,65 m², disponiendo una barrera alrededor de la instalación, formada por especies arbóreas autóctonas, p.e. pino carrasco, piñonero, ciprés o encina, de porte suficiente y plantados con suficiente densidad, como para cumplir su función de medida correctora del impacto visual. La barrera deberá tupirse con arbustos autóctonos de porte medio y bajo. La barrera deberá plantarse con independencia de la superficie que ocupe y su superficie computará a efectos de la replantación compensatoria. El resto de la replantación se realizará en la misma parcela tal y como propone el promotor.

Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3ª del número 1 del artículo 38 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 Villamalea 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 las fincas sobre la que recae la calificación urbanística (art. 58 del TRLOTAU y 17 RSR), así como que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas catastrales.

- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras o trabajos a realizar (Art. 63.1.2º.d) del TRLOTAU y 17 RSR).
- Fijar el canon, de conformidad con el artículo 64.3 del TRLOTAU, que se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 RSR)
- Dar cumplimiento a lo previsto en el art. 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Completar la tramitación del expediente de licencia municipal de obras y actividad.
- Tratándose de un expediente de legalización, corresponde al Ayuntamiento de Villamalea iniciar, en su caso, el correspondiente expediente sancionador de conformidad con el art. 178.5 TRLOTAU así como exigir las indemnizaciones que procedan.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística y en la normativa aplicable.



4.3.- VILLAMALEA.- Expte. SR 06/13. NAVE PARA USO DE ALMACÉN AGRÍCOLA. Pol. 28. Parcela 43. Promotor: Salvador García Jiménez.

La Comisión, visto el informe de la ponente D^a Gemma Martínez Blanco, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), y dado que la actividad que se pretende implantar cumple con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y en el POM de Villamalea, ACUERDA, por unanimidad, otorgar la calificación urbanística a la Parcela 43 del Polígono 28 del Catastro de Rústica de Villamalea, para la **Construcción de una nave para uso de almacén agrícola**, según proyecto visado el 28/11/2012, y anexo de 15/01/2013, entendiéndose el uso como permitido en el art. 6.11.7.c POM de las Normas Urbanísticas del citado POM.

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento de Villamalea con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, de conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del RSR.

La concesión de la licencia estará sujeta a los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las Administraciones afectadas.

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

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

Corresponde al Ayuntamiento de Villamalea proceder 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 licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 RSR)
 - Dar cumplimiento a lo previsto en el art. 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
 - 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.

4.4.- CASAS IBÁÑEZ.- Expte. SR 10/13. PLANTA DE COMPOSTAJE DE RESIDUOS AGRÍCOLAS Y GANADEROS. Pol. 23, Parcelas 17 y 18. Promotor: SAT Agrojiver.



La Comisión, visto el informe de la ponente D^a Gemma Martínez Blanco, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), y dado que la actividad que se pretende implantar cumple con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y en el Plan de Ordenación Municipal de Casas Ibáñez, ACUERDA por unanimidad, la calificación urbanística a las Parcelas 17 y 18 del Polígono 23 del Catastro de Rústica de Casas Ibáñez, para la construcción de una **Planta de compostaje de residuos agrícolas y ganaderos**, según proyecto visado con fecha 08/08/2012 y anexos de septiembre y noviembre del mismo año, entendiendo el uso como permitido en el artículo 6.13 de las Normas Urbanísticas del POM de Casas Ibáñez.

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento de Casas Ibáñez con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, de conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Reglamento de Suelo Rústico.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38 RSR, se deberá reforestar una superficie de 6.449 m², equivalente a la mitad de la finca, dado que la finca está vallada en todo su perímetro, incluyendo una pantalla vegetal paralela al cerramiento, formada por especies arbóreas autóctonas, p.e. pino carrasco, piñonero, ciprés o encina, de porte suficiente y plantados con suficiente densidad, como para cumplir su función de medida correctora del impacto visual. La barrera deberá tupirse con arbustos autóctonos de porte medio y bajo. La barrera deberá plantarse con independencia de la superficie que ocupe y su superficie computará a efectos de la replantación compensatoria. El resto de la replantación se realizará en la misma parcela.

Asimismo 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, pavimentos 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 concesión de la licencia estará sujeta a los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las Administraciones afectadas. En concreto, en lo que respecta al informe del Servicio de Carreteras del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento de fecha 11 de abril de 2013, si se plantease un acceso desde la carretera CM-3201, sería preceptiva la solicitud de viabilidad del acceso a la Dirección General por parte del promotor, a la que deberá acompañar la documentación señalada en el citado informe.

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 Ibáñez 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. 63.1.2º.d) del TRLOTAU y 17 RSR).
- Fijar el canon, de conformidad con el artículo 64.3 del TRLOTAU, que se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 RSR)
- Dar cumplimiento a lo previsto en el art. 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- 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.



4.5.- SAN PEDRO.- Expte. SR 13/13. LEGALIZACIÓN NAVES ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA AGRÍCOLA E INDUSTRIA DE ELABORACIÓN DE QUESOS. Pol. 15, Parcela 154. Promotor: Teresa Inés Cañizares Levia.

La Comisión, visto el informe de la ponente D^a Gemma Martínez Blanco, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), y dado que la actividad que se pretende legalizar cumple, según los informes técnicos municipales, con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y los



establecidos en cuanto a uso en el Plan de Ordenación Municipal de San Pedro, ACUERDA por unanimidad, otorgar la calificación urbanística a la parcela 154 del polígono 15 del Catastro de Rústica de San Pedro para la **Legalización de naves para almacenamiento de maquinaria y productos agrícolas e industria de elaboración de quesos**, según proyecto de fecha Marzo de 2012, visado con fecha 02/05/2012, entendiendo el uso como permitido en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico, y en el art 40 apdos. 1.c y 4.a de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de San Pedro.

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 San Pedro 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.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Suelo, se aprueba la reforestación propuesta por el promotor consistente en una replantación de 2.100 m2 equivalente al 100% de la superficie ocupada con edificaciones, disponiendo una barrera alrededor de la instalación, formada por especies arbóreas autóctonas, p.e. pino carrasco, piñonero, ciprés o encina, de porte suficiente y plantados con suficiente densidad, como para cumplir su función de medida correctora del impacto visual. La barrera deberá tupirse con arbustos autóctonos de porte medio y bajo. La barrera deberá plantarse con independencia de la superficie que ocupe y su superficie computará a efectos de la replantación compensatoria. El resto de la replantación se realizará en la misma parcela tal y como propone el promotor.



Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3ª del número 1 del artículo 38 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, en especial, la Resolución de 8 de Enero de 2.013 de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Albacete. Asimismo, se deberá comprobar que las construcciones presentan todos sus paramentos y cubiertas exteriores totalmente terminadas. Para ello, de acuerdo con lo dispuesto en el art.16.1 h RSR, se emplearán las formas y los materiales que menos impacto produzcan, así como colores tradicionales de la zona o aquellos que favorezcan la integración en el paisaje.

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 San Pedro 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 las fincas sobre la que recae la calificación urbanística (art. 58 del TRLOTAU y 17 RSR), así como que las fincas registrales afectadas se corresponden con la parcelas catastrales.
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras o trabajos a realizar (Art. 63.1.2º.d) del TRLOTAU y 17 RSR).
- Fijar el canon, de conformidad con el artículo 64.3 del TRLOTAU, que se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 RSR)
- Dar cumplimiento a lo previsto en el art. 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Completar la tramitación del expediente de licencia municipal de obras y actividad.
- Tratándose de un expediente de legalización, corresponde al Ayuntamiento de San Pedro iniciar, si procede, el correspondiente expediente sancionador de conformidad con el art. 178.5 TRLOTAU así como exigir las indemnizaciones que procedan.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística y en la normativa aplicable.

4.6.- EL BALLESTERO.- Expte. SR 17/13. INSTALACIÓN GANADO OVINO EN RÉGIMEN SEMI-EXTENSIVO. Pol. 10, Parcela 54. Promotor: Mariano Munera Agropecuaria Mirones, S.L.

La Comisión, visto el informe de la ponente D^a Gemma Martínez Blanco, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), y dado que la actividad que se pretende implantar cumple con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y en el POM de El Ballestero, ACUERDA por unanimidad otorgar la calificación urbanística a la Parcela 54 del Polígono 10 del Catastro de Rústica, para la construcción de la **INSTALACIÓN DE GANADO OVINO EN RÉGIMEN SEMI-EXTENSIVO CON APROVECHAMIENTO DE CARNE Y LECHE**, según proyecto visado el 6 de julio de 2012 y Anexo de 3 de noviembre de 2012, entendiendo el uso como permitido en el art. 3.2.1.3 de las Normas de Protección del citado POM.

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento de El Ballestero con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, de conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del RSR. Especialmente, se deberá comprobar que el informe solicitado a la Consejería de Agricultura no plantea objeciones en cuanto a la compatibilidad del

uso con los valores ambientales objeto de protección.

La concesión de la licencia estará sujeta 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 El Balletero 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 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 y los condicionantes impuestos por los informes sectoriales, ya obrantes en el expediente o pendientes de recibir.

5.- TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CIRCULAR Nº 1/2013 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, URBANISMO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO SOBRE LA NECESIDAD DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA VALLADOS Y CERRAMIENTOS DE PARCELA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

La Ponente, D.^a Gemma Martínez Blanco, pasa a exponer el contenido de la Circular, cuyo texto se transcribe a continuación, con el fin de darle la mayor difusión posible:



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



Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Consejería de Fomento

28/01/13

CIRCULAR 01/2013 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, URBANISMO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO SOBRE LA NECESIDAD DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA VALLADOS Y CERRAMIENTOS DE PARCELA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

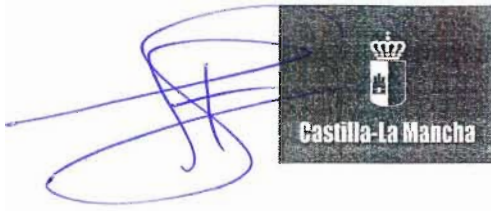


El artículo 50.1.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística establece que los derechos de los propietarios en suelo rústico comprenden "cualquiera que sea la categoría o la que estén adscritos, la realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadero, forestal, cinegética o análoga o la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas."

El artículo 37.3 del Reglamento de Suelo Rústico establece que "En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11, con la única excepción de los siguientes: a) Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadero, forestal, cinegética o análoga o la que los terrenos estén destinados. b) La división de fincas o la segregación de terrenos.

El artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico establece que los vallados y cerramientos de parcelas son actividades asociadas a los usos establecidos en dicho artículo, y en el artículo 34 del mismo se establece la obligación del planeamiento general de definir sus características, debiendo realizarse en todo caso de conformidad con la normativa

722111167



Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial
Consejería de Fomento

medioambiental y cinegética aplicables, ya que, sin perjuicio de los condicionantes establecidos en la legislación y el planeamiento, el artículo 388 del Código Civil reconoce derecho a cerrar las fincas en suelo rústico, al señalar: *"todo propietario podrá cerrar o cercar sus heredades por medio de paredes, zanjas, setos vivos o muertos, o de cualquiera otro modo, sin perjuicio de las servidumbres constituidas sobre las mismas."*, por lo que debemos interpretar la legislación urbanística de forma acorde al derecho de la propiedad.



Dado que los vallados y cerramientos son una actividad asociada a otros usos, cuando no tengan carácter constructivo y su finalidad sea la utilización y explotación agrícola ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los terrenos conforme a su naturaleza y se realicen mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad y salud públicas, deberán entenderse incluidos en la salvedad establecida en el artículo 37.2.a) del Reglamento de Suelo Rústico y no requerirán calificación en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

En todo caso, se entiende que no se considerarán cerramientos de carácter constructivo los conformados por mallas metálicas o asimilables, así como tampoco los de escasa altura realizados en piedra o similar con la finalidad exclusiva de delimitar las parcelas o impedir el paso de ganado, sin perjuicio de los requisitos o autorizaciones que otras administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.

Por el contrario se considerarán cerramientos de carácter constructivo los realizados con fábrica de ladrillo, mampostería, hormigón u otras análogas.

Por todo lo anterior, en uso de las facultades que otorga el artículo 9.2.e) del Decreto 125/2011, de 7 de julio, por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Fomento, tengo a bien remitir a los servicios urbanísticos de los Servicios Centrales y Periféricos, dependientes de esta Dirección General, la siguiente circular:



Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial
Consejería de Fomento

No requerirán calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección, de acuerdo con el artículo 37.2.a) del Reglamento de Suelo Rústico, los cerramientos de parcela de carácter no constructivo asociados a la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los terrenos conforme a su naturaleza, considerando que no tienen carácter constructivo los conformados por elementos metálicos o asimilables así como tampoco los de escasa altura realizados en piedra o similar con la finalidad exclusiva de delimitar las parcelas o impedir el paso de ganado, sin perjuicio de los requisitos o autorizaciones que otras administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.

En todo caso, se consideran constructivos y requerirán calificación urbanística de acuerdo con el artículo 37.2 del Reglamento de Suelo Rústico, los cerramientos realizados con fábrica de ladrillo, mampostería, hormigón u otras análogas.

El contenido de la presente circular se expondrá en las próximas Comisiones Provinciales y Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su conocimiento por los miembros, y se hará constar en el acta de las mismas para que tenga la máxima difusión.

Toledo, 28 de enero de 2013
EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA, URBANISMO
Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Isidro Javier Zapata Romero

6.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

No se formulan.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión, siendo las 11:25 horas, cuyo desarrollo se refleja en la presente acta de la que como Secretaria doy fe.



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo.: Teresa Botija Polo.

Vº Bº

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA,
URBANISMO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: Isidro Javier Zapata Romero.