

Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

Comisión Regional de Urbanismo

ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA  
EL DÍA 26 DE OCTUBRE DE 2006  
(Y ANEXOS)



**Acta 4/2006**  
**Página 1 de 27**

**COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA**

**PRESIDENTE:**

- Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Urbanismo.  
D. Alejandro Gil Díaz.

**VICEPRESIDENTE**

- Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial.  
D. Santiago García Aranda.

**VOCALES:**

- Ilmo. Sr. Director General de Patrimonio y Museos.  
Representado por D. Antonio Palomino Pacheco, Jefe del Servicio de Patrimonio Monumental.

- Ilmo. Sr. Director General de Promoción Empresarial y Comercio.  
Representado por D. Manuel Ramos Fernández - Torrecilla, Jefe del Servicio de Planificación Industrial.

- Ilma. Sra. Directora General de Salud Pública y Participación.  
Representada por D. Fernando Cebrían Gómez, Jefe del Servicio de Sanidad Ambiental y Laboratorios de Salud Pública.

- Ilmo. Sr. Director General de Mercados Agroalimentarios.  
Representado por D. Juan Ramón Blanco, Jefe de Servicio de Mejoras Estructurales.

- Ilmo. Sr. Director General de Familia.  
D. Matías Segundo Nieto.

- Vocal designado en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla - La Mancha.  
D. Ismael Belmonte Gómez.

- Vocal designado en representación de la Confederación Regional de Empresarios de Castilla - La Mancha.  
D. Félix Abánades López.

- Vocales designados como expertos en urbanismo.  
D. Tomás Marín Rubio y D. Serapio Cabañas Páez.

**ASISTENTES:**

- Representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, D. César Aguado Martín.

**PONENTES:**

- D<sup>a</sup> Amparo Sánchez Casanova, Jefa del Servicio de Planeamiento Supramunicipal de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial.

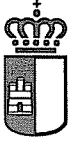
- D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial.

**SECRETARIA:**

- D<sup>a</sup> Beatriz Díez Fernández, Técnico Superior Jurídico de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial.

En la ciudad de Toledo, siendo las doce horas y cuarenta y cinco minutos del día **26 de octubre de 2006**, se reúne la Comisión Regional de Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, sita en Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados y en el acuerdo adoptado por esta Comisión Regional de Urbanismo el día 11 de diciembre de 2002, la Presidencia agradece a todos la asistencia y da por iniciada la sesión.



Acta 1/2006  
Página 2 de 27

ORDEN DEL DÍA

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la CRU, celebrada el día 5 de julio de 2006.
2. Proyecto de Singular Interés "Parque Aeronáutico y Logístico de Albacete". Informe según el artículo 33 del Texto Refundido de la LOTAU (129.1 del Reglamento de Planeamiento).
3. Modificación Puntual nº 9, de ordenación estructural, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete en el ámbito de la urbanización "Pinares del Júcar". Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).
4. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, Sector de suelo urbanizable ERDQ. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).
5. Modificación Puntual Nº 37 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca. Clasificación de suelo para usos industriales en la CN 320. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).
6. Modificación Puntual Nº 4 del Plan Especial del Casco Antiguo de Cuenca y sus Hoces. Informe según los artículos 37 y 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento).
7. Modificación Puntual que afecta a parte de los sectores 8 y 9 y al P-44 con recalificación de zona verde de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas (Ciudad Real). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).
8. Calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para dos naves agrícolas en el polígono 96, parcelas 11 y 13 de Santa Ana (Albacete). Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).
9. Calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para vivienda unifamiliar en el Paraje "El Monte" de Aguas Nuevas (Albacete). Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).



**Acta 1/2006**  
**Página 3 de 27**

10. Calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para nave de uso agrícola en el polígono 82, parcela 209 del Paraje "El Charco" de Aguas Nuevas (Albacete). Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).
11. Calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para nave agrícola en el polígono 80, parcela 5 del Paraje "Casa los Arcos" de Albacete. Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).
12. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial CN-430 y CM-3115 de las Normas Subsidiarias de Barrax (Albacete), acordada a favor de la mercantil Hnos. Andrés García, S.A. Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.
13. Ruegos y preguntas.

\* \* \*

**1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la CRU, celebrada el día 5 de julio de 2006**

Se da por leída el Acta 3/2006 correspondiente a la sesión celebrada el día 5 de julio de 2006, cuyos ejemplares fueron enviados con fecha 17 de julio de 2006, por correo ordinario, a cada uno de los miembros de la Comisión, junto con los anexos.

Se aprueba dicha acta por unanimidad de los miembros presentes.

**2. Proyecto de Singular Interés "Parque Aeronáutico y Logístico de Albacete". Informe según el artículo 33 del Texto Refundido de la LOTAU (129.1 del Reglamento de Planeamiento).**

Siendo las 12:48 horas, la ponente D<sup>a</sup> Amparo Sánchez Casanova inicia la exposición del segundo asunto del orden del día, explicando el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Supramunicipal, en el que se realiza una serie de observaciones que deberán tenerse en cuenta en el referido Proyecto de Singular Interés.

De acuerdo con lo que figura en la memoria del Proyecto, "...el objeto del mismo es fundamentalmente el de permitir el desarrollo de una serie de actividades industriales y terciarias, realizando unas instalaciones que permitan la fabricación, pruebas, el mantenimiento, almacenamiento y el ensamblaje, totales o parciales, de componentes



Acta 1/2006  
Página 4 de 27

*aeronáuticos, cuya demanda está en auge en estos momentos en la región, situando a la Comunidad autónoma de Castilla-La Mancha a la cabeza del sector en el territorio nacional".*

Se incorpora como anexo a la presente Acta el informe técnico correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

**"1. CONDICIONAR el informe favorable del Proyecto de Singular Interés "Parque Aeronáutico y Logístico de Albacete" a la obtención, a su vez, de informe favorable de los siguientes órganos sectoriales:**

- Dirección General de Evaluación Ambiental, respecto de la Declaración de Impacto Ambiental o de su innecesariedad, en su caso.
- Dirección General del Agua y/o del Ayuntamiento de Albacete respecto al abastecimiento de agua al ámbito del Proyecto a la vista del contenido del informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Y a la corrección de la descripción del objeto del Proyecto para lo que se debe completar lo relativo al resto de edificaciones e instalaciones industriales que se prevén en el ámbito del PAL y corregir el inicio del apartado e.2 de la Memoria.

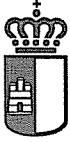
**2. AUTORIZAR al Servicio de Planeamiento Supramunicipal para que compruebe que se han incorporado al documento, además de las anteriormente citadas, las correcciones que se pudieran derivar del resultado de los mencionados informes sectoriales con carácter previo a la aprobación definitiva del Proyecto por el Consejo de Gobierno (artículo 33.3.b) TRLOTAU y 129.1 RP) sin que sea necesario un nuevo informe de la Comisión Regional de Urbanismo.**

**3. El acuerdo de aprobación definitiva debe contener los condicionantes que se indican en los informes de la Delegación Provincial de Cultura de Albacete y de la Dirección General de Carreteras y Transportes aportados al expediente. Asimismo, a la vista del informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, en el mencionado acuerdo se debe especificar que las infraestructuras de saneamiento y depuración, una vez recibidas por el Ayuntamiento de Albacete, deberán obtener la correspondiente autorización de vertidos por parte de la Confederación."**

**3. Modificación Puntual nº 9, de ordenación estructural, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete en el ámbito de la urbanización "Pinares del Júcar". Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).**

A las 13:02 h, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta procede a exponer el punto 3 del orden del día, haciendo un breve resumen del expediente, de sus antecedentes y tramitación y del informe técnico, formulando la correspondiente propuesta.

La Modificación Puntual nº 9, de ordenación estructural, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete en el ámbito de la urbanización "Pinares del Júcar", tiene



Acta 1/2006  
Página 5 de 27

por objeto la modificación de las determinaciones de "parcela mínima" y "edificabilidad" aplicables a la citada urbanización, Norma Zonal nº 6, Grado 3º de Vivienda Unifamiliar de Segunda Residencia, densidad baja, restableciendo las determinaciones del Planeamiento anterior al vigente, para dar cumplimiento a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha tras recurso interpuesto por la Comunidad de Propietarios contra el Plan General vigente, del año 1999, que reducía la parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup> a 5.000 m<sup>2</sup>.

Se incorpora como anexo a la presente Acta el informe técnico correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"De conformidad con los artículos 37 del TRLOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual nº 9 de ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para su aprobación definitiva por el Consejero de Vivienda y Urbanismo, ya que la solución finalmente propuesta se justifica en la incorporación del contenido de la Sentencia nº 399 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en lo que se refiere a la "parcela mínima" objeto del recurso interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización, incluyendo las conclusiones del informe emitido al respecto por el Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha."

**4. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, Sector de suelo urbanizable ERDQ. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).**

Siendo las 13:11 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta pasa a explicar el siguiente asunto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, una referencia a su tramitación y al informe técnico que se incorpora al acta como Anexo, formulando la correspondiente propuesta.

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, Sector de suelo urbanizable ERDQ, tiene por objeto delimitar un nuevo sector de suelo urbanizable para el desarrollo conjunto del Complejo "El Reino de Don Quijote", en el que se integrarán los Proyectos de Singular Interés del complejo terciario aprobados y el anterior Sector A-VARN residencial del Plan General, que desaparece, afectando así mismo a otros terrenos contiguos ubicados en el lugar denominado Valcansado.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"De conformidad con los artículos 37 del TRLOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento, esta Comisión Regional de Urbanismo en relación con la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, Sector de suelo urbanizable ERDQ y, como consecuencia del incremento de densidad planteado en el



Acta 1/2006  
Página 6 de 27

documento remitido por el Ayuntamiento para aprobación definitiva y el informe emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental de adecuación a la Evaluación Ambiental Preliminar, acuerda INFORMAR que la densidad máxima del nuevo sector debe ser la establecida en el documento sometido a información pública y concertación interadministrativa que, por otro lado, coincide con el resto de documentos, anexos y estudios, que conforman la Modificación Puntual.

En caso contrario, el Ayuntamiento deberá redactar de nuevo los documentos adicionales partiendo de la demanda de la nueva población, y someter de nuevo la Modificación Puntual a concertación interadministrativa y evaluación ambiental así como a publicar y notificar la aprobación inicial, según el artículo 36.2.A) del TRLOTAU.

Asimismo y, en el caso de que se fije la densidad máxima según la documentación sometida a información pública y concertación interadministrativa, se INFORMA que previamente a la aprobación definitiva del Consejero de Vivienda y Urbanismo se deberá completar y/o subsanar el expediente según las siguientes observaciones:

En cuanto al expediente administrativo se deberá obtener:

- Informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado, una vez se aporte la subsanación a la consideración 2 del informe de 19-09-2005, relativa a la discrepancia en el Nudo 1.

Debido a que en la modificación no se ha establecido la ordenación detallada del Sector, se deberá indicar expresamente en el documento de Modificación Puntual, concretamente en las observaciones de la nueva ficha del Sector que, en el Plan Parcial que establezca la ordenación detallada y en su tramitación:

- Se deberán obtener las autorizaciones pertinentes en cuanto al abastecimiento de agua previamente a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

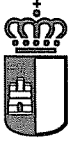
- Se deberá obtener informe favorable de ADIF, Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, ya que en el emitido el 23-09-2005 se indicaba que había discrepancia entre la documentación gráfica y la escrita que les afectaba como propietarios.

- Se deberá obtener informe favorable de la Consejería de Educación y Ciencia.

- Se deberá obtener informe favorable de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia a efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

- Se deberá obtener informe favorable de la Consejería de Obras Públicas según el artículo 138.2.3º del Reglamento de Planeamiento.

En la ficha se deberá indicar específicamente que dentro de la ordenación que establezca el Plan Parcial se deben recoger las determinaciones de los Proyectos de Singular Interés aprobados por el Consejo de Gobierno. Para el resto de PSI propuestos que habían obtenido la Declaración de Interés Regional por el Consejo de Gobierno y de los que se afirma su inviabilidad, previamente a la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual y con el objeto de finalizar el procedimiento, por el Órgano competente se deberá adoptar el acuerdo correspondiente en relación con dicha Declaración de Interés Regional.



Acta 1/2006  
Página 7 de 27

Se observa que si bien en las fichas del Sector se indica "*La ejecución de los sistemas generales interiores serán a cargo del promotor*", en la página 93 del documento de Propuesta de Innovación se indica respecto de los sistemas generales: "*Serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Ciudad Real, corriendo su ejecución a cargo del promotor, salvo en cuanto al Nudo Sur cuya ejecución será financiada con fondos públicos*".

El Nudo Sur a que se hace referencia, es un sistema general interior y el principal acceso al nuevo Sector, dando servicio únicamente a éste, por lo que la financiación del mismo, así como la de todas las obras de infraestructuras y comunicaciones interiores y exteriores necesarias para dar servicio al sector, debe ser un gasto de urbanización propio del sector y, por tanto, a cargo de los propietarios, como beneficiarios del aprovechamiento resultante, por tanto, se deberá eliminar lo relativo al Nudo Sur de la página citada y se deberá especificar en la ficha del Sector que todas las obras de infraestructuras y comunicaciones interiores y exteriores necesarias para dar servicio al sector y las suplementarias para no disminuir los niveles de calidad o capacidad de las existentes, correrán a cargo y por cuenta del Sector. En el caso de que alguna Administración las realizase en el ejercicio de sus funciones, el Sector deberá participar en los costes proporcionalmente al beneficio obtenido del servicio a que se refiera. En todo caso el Nudo Sur correrá a cargo del Sector como acceso al mismo.

Todo ello según los objetivos funcionales básicos de los Programas de Actuación Urbanizadora establecidos en el artículo 110.2 del TRLOTAU y el contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes, cuando los terrenos pertenezcan a la clase de urbanizable y urbano establecido en el artículo 51.1.2 del TRLOTAU.

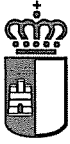
Asimismo, en la ficha del Sector se deberá especificar que en el Plan Parcial:

- Se deberá incluir la conexión exterior al este del Sector, Nudo 3, propuesta en el Plan Director de Movilidad que forma parte de esta Modificación Puntual.
- Cumpliéndose el mínimo establecido en la Modificación Puntual, se deberá dotar al sector de las plazas de aparcamiento adicionales necesarias para cubrir las necesidades según el propio Plan Director de Movilidad.

Además de las señaladas anteriormente, se realizan las siguientes observaciones:

- Del plan de etapas previsto para el abastecimiento de agua para riego y lagos artificiales se debe excluir el agua potable (procedente de futuros trasvases) y el agua subterránea.
- Las denominaciones de las diferentes categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán ajustarse a las establecidas en el TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico.
- Las superficies que se indican en el Plano 10 de Sistemas Generales no se corresponden con las de la Memoria, siendo inferiores en todos los casos en el Plano, en concreto:
  - El Sistema General de Comunicaciones estación tren ligero, en Plano 10.084 m<sup>2</sup>, en Memoria 19.866 m<sup>2</sup>.





Acta 1/2006  
Página 8 de 27

- El Sistema General de Espacios Libres Parque lineal Protección del AVE, en Plano 148.037 m<sup>2</sup>, en Memoria 233.376 m<sup>2</sup>.
- El Sistema General de Espacios Libres Parque de acceso al Sector ERDQ, en Plano 97.710 m<sup>2</sup>, en Memoria 118.460 m<sup>2</sup>.
- En cuanto a los Sistemas Exteriores de Espacios Libres, aunque hay pequeñas diferencias en los desgloses la superficie total coincide. En cualquier caso y ya que se debe corregir el resto, las superficies deberían coincidir.

Por otro lado, en el mismo Plano 10, no se entiende la superficie que se indica en el resumen de 434.050 m<sup>2</sup> de Sistema General de Comunicaciones (carreteras), ya que sumando los parciales del propio Plano, la superficie que se obtiene es de 417.352 m<sup>2</sup> (superficie ésta última que se ha utilizado para los cálculos anteriores).

En total, existe un déficit del Plano respecto de la Memoria de 9.782 m<sup>2</sup> de superficie de Sistema General de Comunicaciones y de 106.089 m<sup>2</sup> de superficie de Sistema General de Espacios Libres.

- Teniendo en cuenta las superficies anteriores, si bien según la memoria la superficie de Sistema General de Espacios Libres es ligeramente superior, 882 m<sup>2</sup>, a la exigible sumando la establecida en el Plan General para el Sector A-VARN y la aplicación del artículo 24 del TRLOTAU por el incremento de población previsto, según el Plano 10 existe un déficit de 105.207 m<sup>2</sup>, lo que incumpliría lo anteriormente indicado.

- Se observa que existe un vial que conectaría con el Nudo 3, la conexión exterior al noreste del Sector que se deberá solucionar por el PAU, que en algunos documentos aparece junto con la red básica de Sistemas Generales de Comunicaciones y, sin embargo, en el Plano 10, único Plano de Ordenación donde se representan los Sistemas Generales, no aparece.

- En cualquier caso, los planos de ordenación se deberán presentar como mínimo a escala 1:5.000 para el suelo urbanizable sin ordenación detallada y a escala 1:10.000 para el rústico, según el artículo 49.1.b) del Reglamento de Planeamiento.

- En el apartado de "Observaciones" de la ficha del nuevo Sector se deberá indicar que la participación del promotor en concepto de aportación suplementaria en las plusvalías que genera la actuación urbanística es para aportaciones al patrimonio municipal de suelo, según el artículo 39.4 del TRLOTAU.

- En la página 102 del documento de Propuesta de Innovación, en cuanto a la posible reducción de viviendas de protección en el PAU, en el último párrafo se deberá incluir "siempre que se cumplan con los requisitos establecidos" o transcribir el artículo del texto legal completo.

- En la página 114 del documento de Propuesta de Innovación si bien se puede mencionar el convenio suscrito con la Sociedad Valcansado, en cuanto a los compromisos y condicionantes que se establecen en la Modificación se debe hacer referencia al agente urbanizador, sea cual sea el final adjudicatario tras el concurso público para el PAU.

- Se deberá eliminar del apartado "Bases de desarrollo de la Actuación", página 119 del documento de Propuesta de Innovación, lo relativo al plazo de doce años para la



Acta 1/2006  
Página 9 de 27

ejecución de las obras de urbanización, ya que debe ser el Programa de Actuación Urbanizadora el que fije el plazo para su ejecución material, según el artículo 110.3.b) del TRLOTAU.

- En el Título Tercero: Conservación de la Urbanización, se deberán aclarar el artículo 7, "Participación y cuotas" y el artículo 8, "Comienzo de la responsabilidad de las Entidades de Conservación", ya que en todo caso es el Ayuntamiento el que recepciona las obras de urbanización y el deber de conservación por la Entidad comienza desde el momento de la recepción definitiva según los artículos 135 y 136 del TRLOTAU.

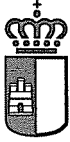
- Por otro lado se observan las siguientes erratas:

- En la página 26 del documento de Propuesta de Innovación, donde pone "Disposición Transitoria Sexta" debe poner "Disposición Transitoria Segunda, punto 2".
- En la página 28, se debería eliminar del segundo párrafo "*teniendo lugar la aprobación definitiva simultánea, de todos los documentos*", ya que la tramitación del PAU debe ser posterior a la de la Modificación Puntual, ya que ésta es la que va a marcar las pautas para el concurso público del Programa.
- En la página 89 se debe eliminar como uso global mayoritario el uso dotacional privado, que ya ha sido eliminado de las fichas.

En cuanto a las tres solicitudes presentadas por Don Aurelio Álvarez Álvarez, en representación de la Sociedad VALCANSADO, S.A., como titular mayoritario de los terrenos con la intención de promover el PAU para competir por su adjudicación, se informa lo siguiente:

Respecto de la ampliación del plazo para la ejecución de las obras de urbanización del PAU a 12 años, frente a la regla general de 5 que establece la Ley, se reitera lo indicado al respecto anteriormente en una observación al documento de Modificación, precisamente según el artículo 110.3.b) del TRLOTAU, en el que se basa en la solicitud, debe ser el Programa de Actuación Urbanizadora el que fije el plazo para su ejecución material. Su aprobación requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

Respecto a la reducción de estándares, tal y como se informó por la Comisión Regional de Urbanismo de 24-11-2005, deberá ser en el documento de desarrollo que defina la ordenación detallada y justifique que el sector queda provisto de dotaciones privadas de superficies equivalentes, donde se platee la minoración de los estándares de dotaciones públicas locales, siempre que se cumplan todos los requisitos establecidos en el artículo 31.2 del TRLOTAU y en el 25 del Reglamento de Planeamiento. Su aprobación requerirá, igualmente, previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo. En este sentido se observa que en el Plano 12 "Esquema indicativo de espacios libres", la superficie de sistemas locales de zonas verdes de cesión es de 81.746 m<sup>2</sup>, superficie muy inferior a los 587.593 m<sup>2</sup> de cesión local según el artículo 31 del TRLOTAU y a los 293.797 m<sup>2</sup> que corresponderían en el supuesto de que se aprobase una reducción de estándares al máximo del 50% del total previsto en la Ley.



Acta 1/2006  
Página 10 de 27

Y, respecto de la viabilidad de la disminución al 20% de la total edificabilidad residencial materializable para viviendas sujetas a un régimen de protección pública a plantear en el PAU, indicar que siempre que se cumplan todos los requisitos establecidos en los artículos 24.3 del TRLOTAU y 19.8 del Reglamento de Planeamiento, el PAU podrá optar a la disminución o supresión prevista en dichos artículos. Su aprobación requerirá previo informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional de Urbanismo.”

**5. Modificación Puntual Nº 37 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca. Clasificación de suelo para usos industriales en la CN 320. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).**

A las 13:40 horas, el Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial D. Santiago García Aranda, interviene para informar a la Comisión que este asunto del orden del día de la sesión, queda encima de la mesa para su posterior estudio, pues el Ayuntamiento de Cuenca no ha completado la documentación necesaria del expediente.

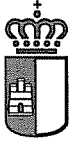
**6. Modificación Puntual Nº 4 del Plan Especial del Casco Antiguo de Cuenca y sus Hoces. Informe según los artículos 37 y 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento).**

Siendo las 13:42 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora como Anexo al acta, y en el que se realizan una serie de observaciones que deberán tenerse en cuenta en la referida modificación.

La Modificación Puntual Nº 4 del Plan Especial del Casco Antiguo de Cuenca y sus Hoces proviene del Convenio entre el Ayuntamiento de Cuenca y la Fundación para el desarrollo de la enfermería (FUDEN), por el que el Ayuntamiento de Cuenca se compromete a promover una Modificación Puntual de los vigentes “Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Cuenca” y “Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección del casco antiguo de Cuenca y sus Hoces” para legitimar un aprovechamiento lucrativo superior al actual en un edificio sito en el Camino de las Angustias s/n.

De esta forma se tramita la Modificación en la que además se incluyen otras cuatro actuaciones, dos afectan a inmuebles (Ronda de Julián Romero 6 y calle del Trabuco 13) y dos a espacios libres públicos (Tiradores Bajos D11 y Bajada de las Angustias), retirando del expediente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno la que afectaba al inmueble en la ronda Julián Romero nº 6, por estimación parcial de las alegaciones presentadas.

Al finalizar la exposición, la ponente propone a la Comisión que en el informe que emita se recojan las consideraciones expuestas.



Acta 1/2006  
Página 11 de 27

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

**“De conformidad con los artículos 37 y 39.3 del TRLOTAU y 136.3 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, se INFORMA la Modificación Puntual Nº 4 del Plan Especial del Casco Antiguo de Cuenca y sus Hoces según las siguientes consideraciones:**

- En cuanto a la tramitación del expediente y, dado que por el Ayuntamiento de Cuenca se certifica que se ha realizado correctamente la información pública de todos los objetos de la Modificación Puntual, por un periodo de 30 días según el artículo 36 del TRLOTAU, no se realizan objeciones si bien, la nueva documentación remitida para aprobación definitiva se aporta sin firmar y sin diligenciar, por lo que, previamente a su elevación al Consejo Consultivo, se deberá aportar el documento completo de Modificación Puntual debidamente firmado por los técnicos y diligenciado de aprobación inicial por el Ayuntamiento de Cuenca.

- En cuanto al documento técnico y a las justificaciones aportadas, se indica lo siguiente:

- **Espacios libres.**

En primer lugar indicar que, si bien lo que se produce es un cambio de zonificación de espacios libres públicos con privados, de forma que los anteriormente calificados como públicos pasan a ser privados y viceversa manteniendo el uso de espacio libre, sí se produce un cambio específico de calificación de espacio libre, y es el correspondiente al incremento de ocupación del edificio de la FUDEN, ya que este incremento de ocupación por la edificación del suelo se realiza sobre el anteriormente calificado como espacio libre.

Por otro lado, aunque la motivación de los puntos D y E de la Modificación sea meramente económica, es decir, evitar la expropiación de los terrenos por parte del Ayuntamiento, efectivamente con el cambio de zonificación y de uso privado a público global planteado, sí se incrementa en el cómputo total la superficie destinada por el Planeamiento a este último, por lo que tampoco se objeta nada al respecto.

- En cuanto al cumplimiento del artículo 31.1.a) del TRLOTAU no se realiza ninguna justificación al respecto, por lo que previamente a la aprobación definitiva deberá aportarse la justificación correspondiente.
- En lo referente al justo reparto de beneficios y cargas, si bien se carga con los deberes de cesión al propietario del inmueble de la calle Trabuco, punto B de la Modificación, afectando el incremento de aprovechamiento a las técnicas de transferencias de aprovechamiento urbanístico, en lo que se refiere a los puntos D y E, se siguen desafectando suelos de espacios libres con destino público para pasarlos a privado, compensándose a través de la cesión de un tercero, la FUDEN, que carga con todos los deberes de compensación de espacios públicos, cuando los propietarios de los terrenos de los citados puntos D y E únicamente obtienen beneficios, lo que incumpliría los fines de la actividad pública urbanística establecidos en el artículo 6 del TRLOTAU.



Acta 1/2006  
Página 12 de 27

- En cuanto al acceso al edificio de la FUDEN, efectivamente el control de la ejecución del planeamiento debe ser fiscalizado por el Ayuntamiento en su momento oportuno, si bien las obras ya ejecutadas corresponden a obras de urbanización de un camino de acceso a un edificio que, aunque de propiedad privada, es de uso público dada la actividad de la Fundación y, dado que los solares deben tener acceso por vía pavimentada abierta al uso público y en el suelo urbano hay que reflejar las alineaciones y rasantes, se deberá reflejar en los planos y la documentación que corresponda la solución final propuesta del camino de acceso al inmueble, que deberá obtener informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico previamente a la aprobación definitiva del Consejero, debiéndose aportar la documentación escrita y gráfica diligencia de informe por la citada Comisión.

Previamente a la elevación del expediente al Consejo Consultivo, se deberá aportar el documento completo de Modificación Puntual debidamente firmado por los técnicos y diligenciado de aprobación inicial por el Ayuntamiento de Cuenca.”

**7. Modificación Puntual que afecta a parte de los sectores 8 y 9 y al P-44 con recalificación de zona verde de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas (Ciudad Real). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).**

A las 13:52 horas, continúa la sesión de la Comisión con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día, por parte de la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, la cual se refiere a la tramitación del expediente y realiza una detallada exposición del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, en el que se efectúan una serie de observaciones que deberán tenerse en cuenta en la referida modificación.

El presente expediente tiene por objeto la recalificación de uso de parte de la parcela 3 del Sector 8 (2.550 m<sup>2</sup>), actualmente calificada de espacio libre, como suelo de uso industrial, proponiendo como medida compensatoria una parcela de 3.000 m<sup>2</sup> situada en el S-9, actualmente calificada como equipamiento comercial, redelimitando el P-44 que separa ambos sectores.

A continuación, la ponente propone a la Comisión que informe favorablemente la innovación de zonas verdes propuesta recogiendo las consideraciones expuestas. Se adjunta como anexo a la presente Acta el informe técnico.

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con los artículos 39.3 del TRLOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual que afecta a parte de los sectores 8 y 9 y al P-44 con recalificación de zona verde de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas, ya que con la última documentación aportada se considera debidamente justificada la modificación, si bien, se deberían subsanar los siguientes puntos:



Acta 1/2006  
Página 13 de 27

- La superficie de 784,05 m<sup>2</sup> de zona verde que se mantiene de la parcela 3 del Sector 8, junto a la zona que se recalifica a industrial, está dividida en dos por un viario, por lo que no puede considerarse como una única parcela, debiendo calificarse para área de juego la parte inferior de la misma, que cuenta con un diámetro superior a 12 metros y, pudiendo calificarse como jardín la superior, ya que físicamente se encuentra unida a una zona verde mucho más amplia situada junto a las instalaciones deportivas. Se deberán redactar las dos cédulas correspondientes.

- Lo mismo sucede con la superficie de 3.000 m<sup>2</sup> que se recalifican del Sector 9, que queda dividida en dos parcelas, por lo que se deberá realizar la cédula de cada una de ellas, si bien en este caso las dos cumplen las dimensiones para ser jardines, con 1.000 y 2.000 m<sup>2</sup>.

- En todas las cédulas se deberá indicar la superficie correspondiente a la parcela, así como hacer referencia en cuanto a la normativa en el estado propuesto a la presente Modificación.

- Se observa que en los planos se han reflejado todas las zonas verdes como sistemas generales cuando, en principio, deberían ser sistemas locales al menos los afectados por la modificación, por lo que se deberá corregir la documentación gráfica.

Previamente a la remisión del expediente al Consejo Consultivo, se deberá aportar el documento subsanado según las indicaciones anteriores, debidamente diligenciado."

**8. Calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para dos naves agrícolas en el polígono 96, parcelas 11 y 13 de Santa Ana (Albacete). Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico.**

A las 14:05 horas, la ponente inicia la exposición del punto 8 del orden del día, refiriéndose a la tramitación del expediente y realizando una exposición detallada del informe técnico que se incorpora al acta como Anexo.

El presente expediente tiene por objeto la construcción de dos naves agrícolas en el polígono 96, parcelas 11 y 13 de Santa Ana (Albacete), suelo rústico protegido CP-3 de interés agrícola en el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para lo que se requiere la correspondiente calificación urbanística, que compete otorgar a la Comisión Regional de Urbanismo.

Al finalizar la exposición, la ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:



Acta 1/2006  
Página 14 de 27

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y 7.1.p) del Decreto 31/2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se acuerda OTORGAR la calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para dos naves agrícolas en el polígono 96, parcelas 11 y 13 de Santa Ana (Albacete), según los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial, estableciéndose 1.000 m<sup>2</sup> como superficie de replantación al constar así en el expediente municipal.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.”

**9. Calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para vivienda unifamiliar en el Paraje “El Monte” de Aguas Nuevas (Albacete). Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).**

Siendo las 14:07 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora como Anexo tanto al informe de la Comisión como al acta.

Este expediente tiene por objeto la construcción de una vivienda unifamiliar en el Paraje “El Monte”, de Aguas Nuevas (Albacete), suelo rústico protegido CP-3 de interés agrícola en el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para lo que se requiere la correspondiente calificación urbanística, que compete otorgar a la Comisión Regional de Urbanismo.

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“El artículo 43.9 del Reglamento de Suelo Rústico, “Procedimiento de calificación autonómica”, establece que “La resolución sobre la calificación urbanística deberá ser



Acta 1/2006  
Página 15 de 27

motivada especificando las condiciones de la misma debiendo dictarse y comunicarse al Ayuntamiento y al interesado en el plazo máximo de tres meses desde la recepción del expediente completo, teniendo el silencio efectos desestimatorios de la solicitud. ...”, siendo la calificación urbanística un acto de carácter discrecional y no reglado, como así se corrobora en el dictamen 29/04 del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, por lo que la Comisión Regional de Urbanismo, en virtud de lo dispuesto en los artículos 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y 7.1.p) del Decreto 31/2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en relación con la calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para vivienda unifamiliar en el Paraje “El Monte” de Aguas Nuevas (Albacete), acuerda desestimar las alegaciones presentadas por D. Juan Carlos Bernad Couque y DENEGAR la calificación solicitada en base a los siguientes motivos, argumentados en el cuerpo del informe que se incluye como anexo:

- No se aporta ninguna justificación en el proyecto ni en el expediente que acredite la vinculación de la vivienda con la explotación agraria, por lo que no existe ninguna distinción objetiva con el uso puramente residencial, no permitido en este suelo de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete y el artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico.
- A la vista del plano en el que se reflejan las construcciones y edificaciones en un radio de entorno de 2 Km, base sobre la cual ha de motivarse el informe de acuerdo con el artículo 43.7 del Reglamento de Suelo Rústico, se aprecia riesgo de formación de núcleo de población.

El Ayuntamiento, por tanto, deberá proceder a la denegación de la licencia y al archivo del procedimiento, según establece el artículo 43.10.b) del Reglamento de Suelo Rústico.

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 43.12 del Reglamento de Suelo Rústico:

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

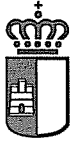
#### ANEXO

INFORME SOBRE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EL PARAJE EL MONTE, POLÍGONO 84, PARCELA 8, SITUADO EN AGUAS NUEVAS, ALBACETE.

#### ANTECEDENTES

Con fecha 1 de agosto de 2006 se remitió escrito de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda a D. Juan Carlos Bernad Couque, en representación D. Francisco Díaz García, adjuntando informe del Servicio de Planeamiento Municipal relativo a la calificación urbanística en suelo rústico protegido para la





**Acta 1/2006**  
**Página 16 de 27**

construcción de una vivienda unifamiliar en el paraje "El Monte" situado en Aguas Nuevas, Albacete, a fin de que en el plazo de los diez días siguientes a la recepción del escrito pudiera formular alegaciones, según establece el artículo 43.6 del Reglamento de suelo Rústico.

A continuación se transcribe el citado informe:

**"INFORME SOBRE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO PROTEGIDO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EL PARAJE EL MONTE SITUADO EN AGUAS NUEVAS. TM. ALBACETE.**

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Albacete y promovido por D. Francisco Díaz García, relativo a calificación urbanística en suelo rústico protegido para la construcción de una vivienda unifamiliar en el paraje "El Monte" situado en Aguas Nuevas (T.M. Albacete), se informa lo siguiente:

**ANTECEDENTES:**

-Se publicó la información pública en el Boletín Oficial de la Provincia de Albacete el 25-02-2005, sin que se produjeran alegaciones. Tras requerimiento de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial se publicaron lo anuncios exigidos en el art.43.5 del Reglamento del Suelo Rústico en el D.O.C.M. el 5-05-2006 y en La Tribuna de Albacete el 29-04-2006, no habiéndose presentado alegaciones tampoco en este último periodo.

El expediente se ha recibido en los Servicios Centrales de la Consejería en fecha 20-05-2005 y contiene entre otros:

-Análisis de agua de un pozo efectuado por el Laboratorio Municipal y solicitado por D. Francisco Díaz García en el que se señala que la muestra analizada es NO POTABLE.

-El Jefe de Servicio de Salud Ambiental el 3 de noviembre de 2003 señala que en suelo rústico protegido debe presentarse, para informar el proyecto Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo con el art. 3.8.4 de las Ordenanzas Municipales del PGOU. Dicho Estudio se aporta por el Arquitecto en fecha 04-06-2004.

-Se adjunta documentación relativa a la fosa séptica en fecha 10-03-2004.

-Informe técnico favorable con condiciones de fecha 5-04-2004 en el que se señala:

-Plazo de ejecución 15 meses.

-Calificación urbanística (suelo protegido).

-En la licencia de 1ª ocupación deberán comprobarse las medidas correctoras aplicadas al agua para su potabilización.

-Estudio de Seguridad y Salud.

-En fecha 25 de febrero de 2005 se publica el correspondiente anuncio en el BOP. En informe del Jefe de Negociado se señala que durante dicho plazo no se han presentado alegaciones.

-Consta solicitud de permiso de vertidos para fosa séptica.

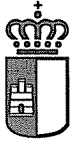
-Consta documentación gráfica con especies y ubicación de la plantación de especies vegetales en una superficie de 177,4 m<sup>2</sup>, asimismo también se aporta un compromiso existe compromiso del promotor para respetar la vegetación arbórea existente.

-Se ha aportado Estudio de Seguridad y Salud.

-En el expediente también se ha incluido otro informe técnico municipal sobre clasificación y calificación en el que, si bien consta otro promotor, coincide exactamente en datos como la superficie de la parcela y aprovechamiento edificatorio.

-La Junta de Gobierno Local en fecha 29 de abril de 2.005 adopta el siguiente acuerdo:

*"Visto el informe de los Servicios Técnicos Municipales y teniendo en cuenta que por las características de la edificación y condiciones de los terrenos no existe inconveniente alguno que impida la construcción en dicho suelo, habiéndose justificado la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población, sin que tampoco proceda la cesión de terrenos o canon equivalente ya que el uso a que se refiere la construcción no se incluye entre los previstos en el art. 64 del Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de Diciembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.*



**Acta 1/2006**  
**Página 17 de 27**

*Leído asimismo el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Obras Públicas, en su reunión de fecha 25 de Abril de 2005, la Junta de Gobierno Local, en virtud de las competencias que le han sido delegadas por la Alcaldía, acuerda por unanimidad solicitarla calificación urbanística de la Consejería competente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha como trámite previo a la concesión de la licencia, a cuyo efecto debería remitirse a dicho órgano un ejemplar del proyecto técnico, documentación complementaria y copia de la solicitud del interesado junto testimonio del acuerdo municipal, dejando constancia que se ha llevado a cabo la información al público en el Boletín Oficial de la Provincia nº 24 de 25 de Febrero de 2005, sin que se hayan formulado alegaciones."*

-La Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo remite el expediente a estos Servicios Centrales el 18 de mayo de 2.005, que se recibe el 20 de mayo de 2.005.

-Tras la remisión a la Consejería del expediente, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo solicitó que el expediente se subsanase y completase con la siguiente documentación:

*-Documentación justificativa de que la vivienda se halla vinculada a una explotación agraria.*

*-Descripción e información gráfica de las construcciones existentes en un entorno en un radio de 2 Km, de acuerdo con el art. 43.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico. Asimismo, debe aclararse que el informe técnico emitido a instancia de Hortensio Martínez López corresponde al presente proyecto.*

*-Debe aportarse plano de situación que permita ubicar correctamente la parcela en los planos del PGOU de Albacete.*

*-Debe garantizarse el suministro de agua potable."*

-Con fecha 5 de marzo de 2.006 se recibió nueva documentación relativa al expediente en la Consejería, constituida por:

-Justificación de la actividad agrícola en la finca. Asimismo se incluye una declaración relativa sobre la vinculación de la vivienda a la explotación agrícola, manifestando que el carácter de la explotación requiere de estancias permanentes durante los diversos periodos de las labores agrícolas de los terrenos.

-Descripción e información gráfica de las construcciones existentes en un entorno en un radio de 2 Km, de acuerdo con el art. 43.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico.

-Plano de situación de la parcela en el PGOU.

-Declaración del propietario relativa a la posibilidad de potabilizar el agua, obrando informe del laboratorio sobre el análisis particular del agua en el que se señala ésta como no potable.

**CÉDULA URBANÍSTICA:**

-Se aporta cédula urbanística, en la que se señala:

- Altura máxima: 7,5 m.
- Ocupación máxima: 2%.
- Retranqueos: A CAMINO: 6 m de vallado a camino + 4 m de Edif. a vallado.
- Norma ZONAL CP-3.NO URBANIZABLE PROTEGIDO (Uso característico agrícola).
- OBSERVACIONES: SUELO ESPECIAL PROTECCION:-
- No se permitirán usos que alteren el carácter especial del suelo. Proyectos, actividades, obras o instalaciones sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental.
- Deberá justificarse la no existencia de núcleo de población.
- PARCELA MÍNIMA: para solicitud de licencia de nueva planta, deberá justificarse convenientemente que la superficie de parcela es igual o superior a 30.000 m<sup>2</sup>.

**FALTA DE ADECUACIÓN DEL PROYECTO AL USO PERMITIDO DE VIVIENDA ASOCIADA A EXPLOTACIÓN AGRARIA:**

En el art. 3.4.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Albacete no se contempla la posibilidad de establecer con carácter general cualquier tipo de vivienda familiar, sino exclusivamente aquella vivienda asociada a los usos previstos en sus apartados a), d) y f) de dicho artículo.

El art. 3.4.10 de las Normas Urbanísticas que regula los suelos de interés agrícola y/o ganadero permite, entre otros, los usos agrícolas, pudiendo realizarse las edificaciones complementarias a las mismas.



**Acta 1/2006**  
**Página 18 de 27**

Por tanto, no cabe el establecimiento de la vivienda familiar sino está asociada a los usos permitidos en las Normas.

Si bien se ha aportado justificación relativa a la explotación agraria de la finca, no queda acreditado en el expediente que la vivienda se halle asociada a la misma por los siguientes motivos:

-La tipología de vivienda tiene todas las características externas de una vivienda chalet, idónea para su uso puramente residencial o de recreo.

-No se proyecta en la misma ninguna dependencia que ponga de manifiesto su vinculación al uso agrario.

Si bien se declara por parte del propietario que el carácter de la explotación requiere de estancias permanentes durante los diversos periodos de las labores agrícolas de los terrenos, la tipología de la misma y sus dependencias no responde a las características de una vivienda asociada a una explotación agrícola sino a una vivienda familiar aislada tipo "chalet" idónea para el uso puramente residencial o de recreo.

En todo caso, la vivienda no quedaría asociada nunca totalmente a la explotación agraria existente ya que se pretende vincular ésta "exclusivamente" a 30.000 m<sup>2</sup> de los 70.110 m<sup>2</sup> con que cuenta la parcela.

Además ha de recordarse que de acuerdo con el art.61 del TRLOTAU "En el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que 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 y disfrute públicos compatibles con unas y otros."

**CARACTERÍSTICAS DEL APROVECHAMIENTO PREVISTO Y CONDICIONES EXIGIBLES DE ACUERDO CON EL PGOU DE ALBACETE Y LAS INSTRUCCIONES TÉCNICAS DE PLANEAMIENTO:**

Si bien en el Proyecto se justifica la adecuación al Plan General de Albacete, en cuanto a a parcela mínima y ocupación, teniendo en cuenta la superficie total de la parcela (70.110 m<sup>2</sup>). No obstante, al pretender adscribirse la edificación a 30.000 m<sup>2</sup> la superficie a tener en cuenta para justificar el cumplimiento de la normativa será ésta última.

**CONDICIONES DE PARCELA Y EDIFICACIÓN:**

Las condiciones de parcela son acordes a las ITP y el PGOU:

- Superficie vinculada de parcela: 30.000 m<sup>2</sup> > 1,5% ha (ITP) = 30.000 m<sup>2</sup> PGOU.
- Superficie ocupada: 222,18 m<sup>2</sup> <2% x 30.000 m<sup>2</sup> (ITP Y PGOU)

El aprovechamiento edificatorio es de 335,02 m<sup>2</sup>.

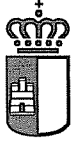
La altura de la edificación es 6,15 m a alero.

**POSIBILIDAD DE RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN:**

El PGOU de Albacete, aprobado el año 1.999, establece estas condiciones para determinar si existe riesgo de formación de núcleo de población:

- a) Cuando la edificación que se proyecte no está declarada de interés público o social, tenga carácter residencial y diste menos de 200 m del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del suelo urbano definido por el Plan General y los Planes o Normas de los Municipios colindantes.
  - b) Cuando se dé alguna de las condiciones establecidas en el art.3.4.5., apartado 3, sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.
  - c) Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de la normativa.
  - d) Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no está prevista la concentración de actividades en el Plan General.
  - e) Cuando se supere una cuantía de dos viviendas en construcciones independientes dentro de cualquier círculo de 200 m de radio que pueda trazarse en el territorio.
- Para este cómputo se excluirán las edificaciones situadas en núcleos urbanos.

El Proyecto contiene esta justificación relativa a la falta de riesgo de formación de núcleo de población ya que "... la edificación no está declarada de interés público o social, tiene carácter residencial y dista 340 m de Aguasol (Núcleo



**Acta 1/2006**  
**Página 19 de 27**

urbano más próximo) no incumple las condiciones establecidas en el art.3.4.5.3. del PGOU sobre prevención de parcelaciones urbanísticas, no existen redes de servicios ajenas al uso agrario, no existe sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo del camino, y no se supera la cuantía de dos viviendas en construcciones independientes dentro de cualquier círculo de 200 m de radio que idealmente pueda trazarse en el territorio."

En todo caso, el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 establece la siguiente condición para determinar si existe riesgo de formación de núcleo de población: *"Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento en que se está 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."*

Examinando el plano exigido en el art. 43.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico relativo a las edificaciones existentes en un radio de 2 Km se observa lo siguiente:

-En dicha área se encuentran 29 edificaciones, de las que 7 son edificaciones residenciales y una se trata de una nave agrícola-residencial.

-Además en esa misma área se encuentran antiguos asentamientos residenciales irregulares, como la Urbanización Aguasol, ya legalizada, o La Humosa, en proceso de legalización.

-En todo caso a lo largo del camino al que da frente la vivienda se hallan tres edificaciones alineadas en una longitud de 270 m.

La vivienda cuenta con un pozo de "agua no potable" y dista unos 340 m de Aguasol, por lo que puede existir una demanda de servicios o infraestructuras colectivas.

A la vista de lo anterior, no puede afirmarse que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

**INCUMPLIMIENTO DEL ART.15 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.**

No se puede afirmar que la edificación cuente con los servicios e infraestructuras necesarios ya que no queda garantizado el suministro de agua potable, lo que incumple lo previsto en el art.15 del Reglamento de Suelo Rústico.

**SUPERFICIE RESERVADA A REPLANTACIÓN:**

Si bien la superficie reservada para la plantación de especies vegetales es de 177,4 m<sup>2</sup>, menor de la mitad de la finca, pero de acuerdo con el art. 38. 1.2º del R.S.R. no es exigible tal reserva para uso de vivienda.

**CONCLUSIÓN**

A la vista de lo anterior cabe informar desfavorablemente la calificación propuesta por los siguientes motivos:

-El proyecto de edificación no corresponde con una vivienda asociada a explotación agraria, no contemplándose la vivienda familiar aislada sin asociar a determinados usos en el PGOU de Albacete, por lo no queda acreditado el cumplimiento del art.12 del Reglamento de Suelo Rústico.

-No puede afirmarse que no exista riesgo de formación de núcleo de población, lo que contraviene el art. 20.2 del Reglamento de Suelo Rústico.

-No queda garantizado el cumplimiento del art. 15 del Reglamento de Suelo Rústico, ya que no se garantiza el suministro de agua potable."

**ALEGACIONES PRESENTADAS**

El interesado formula las siguientes alegaciones al anterior Informe remitido:

**ALEGACIONES:**



**Acta 1/2006**  
**Página 20 de 27**

**ADECUACION DEL PROYECTO AL USO PERMITIDO DE VIVIENDA ASOCIADA A EXPLOTACIÓN AGRARIA:**

La edificación sí corresponde con una vivienda asociada a una explotación agraria, como acredita la documentación presentada.

En ningún apartado ni de la normativa autonómica ni municipal se indican las características tipológicas ni estéticas que han de reunir las viviendas ubicadas en las explotaciones agrícolas, por lo que son tan validas, las presentadas como otras. No se habla de que la vivienda vinculada tenga que ser una aldea, refugio, cobertizo, etc.

Los parámetros indicados en la cedula urbanística emitida por el Ayuntamiento se cumplen en el proyecto, y estos parámetros remiten a lo indicado por el Plan General de Albacete en su Art. 3.4.3. en su último epígrafe, donde se indican las condiciones de la vivienda asociada a los usos previstos en las letras A), B) y F), correspondiendo estos usos a "A) la ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga". Luego sí que contempla el PGOU de Albacete la vivienda familiar aislada asociada a uso agrícola.

Además del PGOU, la Orden de 31-03-2003 por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivo que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (ITP), en su artículo 5.3. recoge los parámetros a cumplir por las viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas. Luego reconoce que existan viviendas familiares vinculadas a estas explotaciones. Y no establecen tipologías. El Reglamento de suelo Rústico aprobado por Decreto 242/2004 de 27-07-2007(RSR) remite precisamente en su artículo 19 y 20 a lo establecido en el ITP.

Todo lo indicado es tenido en cuenta y se manifiesta en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29-4-2005 donde dice que "visto el informe de los Servicios Técnicos Municipales y teniendo en cuenta que por las características de la edificación y condiciones de los terrenos no existe inconveniente alguno que impida la construcción en dicho suelo ...". Con este dictamen de la Comisión, se está indicando que para ellos este tipo de vivienda está asociada a la explotación agraria según el PGOU vigente.

No se entiende que se reinterprete por parte de ustedes la normativa del PGOU con criterios distintos a los Técnicos Municipales, y nos gustaría saber que se entiende por parte de esta Consejería como "vivienda asociada a explotación agraria" para explicárselo a nuestros clientes.

**POSIBILIDAD DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN**

Según es preceptivo en el Art. 43.7 de RSR en Ayuntamiento ha acompañado "informe motivado sobre la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población" emitido por los Técnicos Municipales, según los criterios establecidos por el PGOU de Albacete. No entendemos que se vuelva a reinterpretar lo indicado en el PGOU y se vean posibilidades de formación de núcleo cuando, según el plano incorporado con las edificaciones existentes en un radio de 2 kilómetros queda de manifiesto la dispersión de las edificaciones, y que existan en el mismo camino dos edificaciones que no reúnen las condiciones de habitabilidad con superficies de 20 m<sup>2</sup>, no puede conllevar la demanda de servicios urbanísticos a los que se hace referencia.

Si el Municipio no considera tal peligro de demanda, no entiendo que lo aprecien ustedes.

Respecto a lo indicado en el Art. 10 y 20 del RSR sobre la existencia de núcleo de población, creemos que está claramente indefinido y que está suficiente salvaguardado con los criterios indicados en el PGOU de Albacete, desde el momento en que se cumpla la no existencia de más de dos edificaciones en un radio de 200m. Según la literalidad de este artículo del RSR todas las parcelas serían susceptibles de formar núcleo puesto ya que disponen de al menos tres linderos, y siempre se estaría en presencia de tres unidades rústicas aptas para la edificación.

**INCUMPLIMIENTO DEL ART. 15 DEL REGLAMENTO DE SUELO RUSTICO**

La edificación cuenta con acceso rodado, sistema de saneamiento, suministro de energía eléctrica y abastecimiento de agua. Es cierto que los análisis municipales indican que no es potable, pero también es cierto que se puede potabilizar con una simple cloración. Un sistema que se emplea en la mayoría de los municipios de la Comunidad ya que carecen de manantiales de agua mineral.



**Acta 1/2006**  
**Página 21 de 27**

*El Ayuntamiento en sus condiciones para la obtención de la Licencia de Primera Ocupación y para la emisión de Licencia de Obras, obliga a que se encuentre instalado dicho sistema de cloración, con nuevo análisis que garantice la potabilidad del agua.*

*Vuelvo a lo mismo, si el Municipio adopta mecanismos conducentes a no tener que prestar servicios urbanísticos a esta edificación o que puedan dar lugar a esta demanda, no entiendo porque se cuestionan.*

#### **CONCLUSIONES**

*Creo que las conclusiones del informe erróneas. Se limitan en el informe desfavorable a reinterpretar lo indicado por el Plan General, a poner en duda los informes técnicos municipales que son los que aplican diariamente dicho Plan y a impugnar los acuerdos de la Junta de Gobierno Local.*

*No se aplica ni el Reglamento de Suelo Rústico ni las Instrucciones Técnicas de Planeamiento en suelo Rústico, que no dejan dudas sobre la obtención favorable de la calificación urbanística al cumplir el proyecto con dichas normativas.*

*Entiendo que el informe va en contra del Municipio y de sus criterios y no en contra de este proyecto. Daría igual el tipo de proyecto presentado el informe sería el mismo.*

*Por lo indicado le rogaría que reconsideraran su informe y procedieran a informar favorablemente la calificación propuesta."*

#### **INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES**

##### **ADECUACIÓN DEL PROYECTO AL USO PERMITIDO DE VIVIENDA ASOCIADA A EXPLOTACIÓN AGRARIA.**

En las alegaciones no se aporta ningún dato relativo al proyecto que lo identifique objetivamente como una vivienda familiar vinculada a uso agrícola, señalándose que ni el Reglamento de Suelo Rústico ni las Instrucciones Técnicas de Planeamiento establecen distinción entre vivienda unifamiliar aislada de la vivienda familiar vinculada a explotación agraria, por lo cual, según el alegante, no puede denegarse la calificación en base a estos criterios.

La Jurisprudencia, no obstante, sí entiende que existe diferencia entre vivienda familiar y vivienda familiar vinculada a explotación agraria, tal como se desprende de la lectura de la Sentencia de 20 de octubre de 1997 del Tribunal Supremo, confirmatoria de los acuerdos denegatorios de licencia adoptados por de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, Madrid, entre otros motivos por no haberse justificado que una vivienda familiar se halle vinculada al uso agrícola.

Dicho Tribunal señala lo siguiente respecto a tal distinción:

*"... Como tampoco nada se ha justificado, conforme a la Norma Urbanística local 1.1.2., que se trata de una vivienda que se encuentre vinculada al uso característico de la zona-agrario-, necesario para la explotación de la finca.*

*Por el contrario, tal vivienda unifamiliar, tal como aparece reproducida su imagen en los documentos fotográficos adjuntados al informe pericial, tiene todas las características externas propias de una vivienda, residencia-chalet con piscina incluida en su entorno inmediato, idónea para un uso residencial o de recreo, bien de modo permanente o durante lapsos temporales más o menos breves en el transcurso de cada año, pero sin ninguna vinculación directa al uso agrícola de la finca ni en absoluto necesario para la misma, como además lo corrobora el domicilio habitual en Madrid de los propietarios-promotores de la obra y la existencia de otra edificación muy próxima en la finca habitada por los guardeses que realizan las habituales labores agrícolas y unidades de la referida finca y que sí es edificación necesaria para el uso normal de la misma.*



**Acta 1/2006**  
**Página 22 de 27**

*Por todo ello, es procedente estimar el recurso de apelación interpuesto y con revocación de la sentencia impugnada, se declaran ajustadas a derecho las resoluciones municipales impugnadas, denegatorias de la licencia de obras objeto de esta litis."*

Además, ha de recordarse que de acuerdo con el art.16.1b) del Reglamento de Suelo Rústico todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico deben ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

La diferencia esencial de la vivienda puramente residencial y de la vivienda vinculada a una explotación agraria es que esta última sirve de alojamiento permanente a las personas que trabajan en una explotación agraria, siendo dicha edificación necesaria para el uso normal de la misma.

En el proyecto de la vivienda no se aprecia ninguna diferencia en el programa con una vivienda unifamiliar aislada sin vinculación con la explotación agraria existente, tales como dependencias para guarda de aperos, anejos para almacén de productos agrícolas etc...y no se aporta por el alegante ninguna justificación de su vinculación a este uso, tendente a diferenciar ésta del uso puramente residencial, que no se halla permitido en el suelo rústico del PGOU de Albacete, por lo que de acuerdo con el artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico no procedería la calificación.

Concretando sobre este punto, en la documentación presentada se indica la vinculación a la explotación agrícola tras el primer requerimiento de esta Dirección General realizado el 16 de junio de 2005, en el que entre otras cuestiones se pedía específicamente "*documentación justificativa de que la vivienda se halla vinculada a una explotación agraria*".

La vinculación se "justifica" con escrito de 7 de marzo de 2006, en el que el promotor indica:

*"Que la vivienda que se pretende construir se encuentra vinculada a la explotación agrícola y a los terrenos de mi propiedad donde se ubica, ya que el carácter de la explotación requiere de estancias permanentes durante los diversos periodos de las labores agrícolas en los terrenos."*

Así mismo se aporta documentación de solicitud de ayudas para la explotación, donde se especifica que le cultivo es de cebada, no justificándose en ningún documento del expediente que el cultivo de este cereal requiera de estancias habitables permanentes para su explotación.

Por otro lado, en la parcela objeto de calificación, la 8 del polígono 84, ya existen dos edificaciones según imagen aérea tomada del sig-pac (vuelo de junio de 2002), al parecer una nave y una caseta agrícola, si fueran las 2 y 5 del plano de información gráfica de construcciones aportado, de las que nada se cita en el expediente.

#### **PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

El Plan General del municipio de Albacete se elaboró con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento de Suelo Rústico.

De acuerdo con el artículo 9.1.d) del Reglamento de Suelo Rústico debe ser una determinación de la ordenación urbanística establecer las condiciones objetivas que puedan dar lugar a la formación de núcleos de población en las áreas territoriales en las que, por sus características, parcelarias o de la estructura de la propiedad, se aprecie riesgo de aquella formación por cumplirse las circunstancias establecidas en el 2º párrafo de la letra b) del artículo siguiente. Dicho párrafo señala que existe dicho riesgo cuando se está en presencia de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 43.7 del Reglamento de Suelo Rústico, debe acompañar la remisión del expediente a la Consejería un informe municipal motivado sobre la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, en el que se describirá el entorno en un radio de 2 km alrededor de la



**Acta 1/2006**  
**Página 23 de 27**

construcción que se proyecta. Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal.

El informe del técnico municipal, suscrito con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento, sobre la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, se basa en el artículo 54.3 de la LOTAU y en el 3.4.6 de las Normas del PGOU de Albacete.

No obstante lo anterior, en este expediente, cuya calificación urbanística se solicitó a esta Consejería con posterioridad a la entrada en vigor de dicho Reglamento han de exigirse los requisitos sustantivos que señala el mismo, entre los que se encuentra la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población, lo que habrá de motivarse teniendo en cuenta las edificaciones existentes en un entorno de un radio de 2 km, como señala el Reglamento, y no en un entorno de un radio de 200 m, como señala el Plan General.

Es por ello, que no puede aceptarse sin más el radio especificado por el Plan General ya que el Reglamento exige que se motive el informe en un radio 10 veces mayor.

Por ello se reitera que, examinando el plano exigido en el art. 43.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico relativo a las edificaciones existentes en un radio de 2 km se observa lo siguiente:

- En dicha área se encuentran 29 edificaciones, de las que 7 son edificaciones residenciales y una se trata de una nave agrícola-residencial además de parte de la pedanía de Aguas Nuevas, de la Humosa y las urbanizaciones Santa Clara y Aguasol íntegramente, situándose esta última a escasos 340 m aproximadamente de donde se plantea la vivienda, por lo que puede existir una demanda de servicios o infraestructuras colectivas.

- En todo caso a lo largo del camino al que da frente la vivienda se hallan tres edificaciones alineadas en una longitud de 270 m.

A la vista de estas observaciones, no puede afirmarse que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

Asimismo, se aclara que el Plan General no indica el uso ni la superficie que deben tener como mínimo las edificaciones alineadas a caminos para no estar restringidas.

En cuanto al suministro de agua potable, se desconoce, ya que no se aporta justificación ni autorización o informe al respecto, la posibilidad de potabilizar el agua con una simple cloración, como se asegura en las alegaciones.

### CONCLUSIÓN

El artículo 43.9 del Reglamento de Suelo Rústico, "Procedimiento de calificación autonómica", establece que "La resolución sobre la calificación urbanística deberá ser motivada especificando las condiciones de la misma debiendo dictarse y comunicarse al Ayuntamiento y al interesado en el plazo máximo de tres meses desde la recepción del expediente completo, teniendo el silencio efectos desestimatorios de la solicitud. ...", siendo la calificación urbanística un acto de carácter discrecional y no reglado, como así se corrobora en el dictamen 29/04 del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, por lo que se propone a la Comisión Regional de Urbanismo que desestime las alegaciones presentadas por D. Juan Carlos Bernad Couque y deniegue la calificación solicitada en base a los siguientes motivos argumentados en el cuerpo de este informe:

- No se aporta ninguna justificación en el proyecto ni en el expediente que acredite la vinculación de puramente residencial, no permitido en este suelo de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete y el artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico.





**Acta 1/2006**  
**Página 24 de 27**

- A la vista del plano en el que se reflejan las construcciones y edificaciones en un radio de entorno de 2 Km, base sobre la cual ha de motivarse el informe de acuerdo con el artículo 43.7 del Reglamento de Suelo Rústico, se aprecia riesgo de formación de núcleo de población.

Si la resolución es desfavorable, el Ayuntamiento procederá a la denegación de la licencia y al archivo del procedimiento. Artículo 43.10 del Reglamento de Suelo Rústico.

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 43.12 del Reglamento de Suelo Rústico:  
"La denegación de la calificación urbanística podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa." "

**10. Calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para nave de uso agrícola en el polígono 82, parcela 209 del Paraje "El Charco" de Aguas Nuevas (Albacete). Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).**

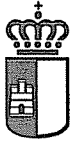
A las 14:22 horas, continúa la sesión de la Comisión con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día, por parte de la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, la cual se refiere a la tramitación del expediente y realiza una detallada exposición del expediente y de sus antecedentes, que tiene por objeto la construcción de nave de uso agrícola en el polígono 82, parcela 209, paraje "El Charco", de Aguas Nuevas (Albacete), suelo rústico protegido CP-3 de interés agrícola en el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para lo que se requiere la correspondiente calificación urbanística, que compete otorgar a la Comisión Regional de Urbanismo.

Se adjunta como anexo a la presente Acta el informe técnico.

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"De conformidad con lo dispuesto en los artículos 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y 7.1.p) del Decreto 31/2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se acuerda OTORGAR la calificación urbanística de suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para nave de uso agrícola en el polígono 82, parcela 209 del Paraje "El Charco" de Aguas Nuevas (Albacete), a la vista de la documentación complementaria presentada por el interesado, donde se ha especificado que la actividad a desarrollar está directamente vinculada a la explotación agrícola y que ésta no se va a destinar a almacenamiento de maquinaria, lo cual incumpliría el artículo 3.4.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.

La presente calificación se otorga para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la



Acta 1/2006  
Página 25 de 27

Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial, estableciéndose 482 m<sup>2</sup> como superficie de replantación al constar así en el expediente municipal.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.”

**11. Calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para nave agrícola en el polígono 80, parcela 5 del Paraje “Casa los Arcos” de Albacete. Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).**

Siendo las 14:25 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora como Anexo al acta.

El expediente tiene por objeto la construcción de una nave agrícola en el polígono 80, parcela 5 del Paraje “Casa los Arcos” de Albacete, suelo rústico protegido CP-3 de interés agrícola en el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para lo que se requiere la correspondiente calificación urbanística, que compete otorgar a la Comisión Regional de Urbanismo.

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y 7.1.p) del Decreto 31/2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se acuerda OTORGAR la calificación urbanística de suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para nave agrícola en el polígono 80, parcela 5 del Paraje “Casa los Arcos” de Albacete, según los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial, estableciéndose 800 m<sup>2</sup> como superficie de replantación al constar así en el expediente municipal.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:



**Acta 1/2006**  
**Página 26 de 27**

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.”

**12. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial CN-430 y CM-3115 de las Normas Subsidiarias de Barrax (Albacete), acordada a favor de la mercantil Hnos. Andrés García, S.A. Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.**

Siendo las 14:27 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del último asunto del orden del día, refiriéndose a los antecedentes y al objeto del expediente, siguiendo con la explicación del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora a la presente acta como Anexo.

El presente expediente tiene por objeto resolver la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial CN-430 y CM-3115 de las Normas Subsidiarias de Barrax (Albacete), para lo cual es necesario el informe previo de la Comisión Regional de Urbanismo, según lo previsto en los artículos 125 del TRLOTAU y 7.1, letra n), del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, de Órganos Urbanísticos de Castilla-La Mancha.

Al concluir su exposición, la ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo establecido en los artículos 125 del TRLOTAU y 7.1. letra n), del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, de Órganos Urbanísticos de Castilla-La Mancha, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la resolución por parte del Ayuntamiento de Barrax, Albacete, de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial CN-430 y CM-3115, acordada a favor de HÑOS. ANDRÉS GARCÍA, S.A., estimándose que es causa de resolución el mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 111.c) del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, en relación con el propio artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.”



Acta 1/2006  
Página 27 de 27

**13. Ruegos y preguntas.**

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, el Presidente de la Comisión abre el turno de ruegos y preguntas, y no formulándose ningún ruego ni pregunta, se da por concluida la sesión siendo las dos horas y treinta minutos del día veintiséis de octubre de dos mil seis.

**LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN**

Fdo.: Beatriz Díez Fernández



Vº Bº  
**EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN**

Fdo.: Alejandro Gil Díaz