



Castilla-La Mancha

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete  
Teléf. 967 558 100 – www.castillalamancha.es

**NUESTRA REFERENCIA:**

Ejecución y Disciplina  
MTC/ajc

**AYUNTAMIENTO DE EL BONILLO**

Urbanismo

**ASUNTO:**

Rdo. Acuerdo Comisión.  
**Exp. SR. 13/24**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, **en su reunión de 13 de marzo de 2024** en base al Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**2.4. EL BONILLO. EXPTE. SR 13/24. COMPLEJO EDIFICATORIO COMPUESTO POR 4 EDIFICACIONES DE CARÁCTER RESIDENCIAL TURÍSTICO Y UNA DE CARÁCTER AGRÍCOLA. POL. 120, PARCELAS 33 Y 34. PROMOTORA: SAGESAGRI S.L.**

La ponente, M.<sup>a</sup> Teresa Castillo Jiménez, jefa del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete, da cuenta del expediente manifestando que se ha solicitado calificación urbanística para la legalización de un complejo edificatorio compuesto por 4 edificaciones de carácter residencial turístico y una de carácter agrícola. Además, el complejo cuenta con los siguientes anexos: piscina, horno tradicional, explotación avícola de autoconsumo de baja intensidad y nave de uso agrícola.

De conformidad con la propuesta de la ponente, dado que la actuación pretendida cumple, según informes técnicos municipales, con los requerimientos establecidos en la legislación municipal y autonómica, a la vista del informe técnico del Servicio, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete acuerda por unanimidad de los miembros presentes, el otorgamiento de la calificación urbanística solicitada, con el siguiente contenido:

**RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS**

Proyectos:	Proyecto de legalización de obras y actividad (ed04), suscrito por el arquitecto Francisco Fuster Selva, con fecha de firma 05/01/2024, sin visado colegial. Proyecto de legalización de obras y actividad (ed05), suscrito por el arquitecto Francisco Fuster Selva, con fecha de firma 23/05/2024, sin visado colegial.
Uso	Turismo rural y Primario
Plazo	10 años
Emplazamiento	Parcelas 33 y 34 del polígono 120 de El Bonillo





Clasificación del suelo	<b>SRNUEP Natural:</b> Las parcelas completas están incluidas dentro de Red Natura 2000: en concreto, en la LIC y ZEC “Lagunas de Ruidera”, coincidente con el Área Crítica para la conservación del águila-azor perdicera, especie catalogada “En Peligro de Extinción” en el CREA de Castilla-La Mancha. También es zona de importancia del águila imperial ibérica con posible existencia de hábitats botánicos protegidos <b>SRNUEP Ambiental:</b> (Cañada de Salgas), afección parcial a la casa de pastores y anexo explotación avícola.
Superficie a vincular	Total de ambas parcelas: 343.646 m <sup>2</sup> Se aporta georreferenciación de las porciones de terreno vinculadas a cada uso por separado (primario y terciario) de ambas parcelas, en el plano AQ 28.1. del proyecto V5.
Ocupación	Turismo rural: 1.509,5 m <sup>2</sup> (6,40%<20%) Primario: 550,38 m <sup>2</sup> (0.17%<20%)
Altura máxima de construcciones y edificaciones	7.60 m < 8.50 m
Retranqueos de construcciones y edificaciones	A linderos: 5'81 m > 5 m A Caminos públicos: 154.04m > 15m a eje

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

- Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en los informes técnicos y autorizaciones preceptivas emitidas o a emitir por las diferentes Administraciones afectadas.
- La superficie que debe ser objeto de reforestación, para preservar los valores naturales o agrarios de los terrenos y de su entorno, será como mínimo de 170.000,00 m<sup>2</sup>, mediante especies autóctonas.
- Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos a su estado original, conforme al plan de restauración incluido en proyecto.

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

Corresponde al Ayuntamiento proceder a:



1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Arts. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR), así como que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas catastrales sobre las que recae la calificación urbanística.
2. Comprobar la resolución del expediente 1143/2023 tramitado ante la Confederación Hidrográfica del Guadiana sobre modificación de los tres aprovechamientos concedidos.
3. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17d) del RSR).
4. Fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículos 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).

Si el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, fuese superior a 500.000 euros, el importe correspondiente a la participación de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha en el canon (1%), se hará efectivo mediante autoliquidación en el Modelo 046, en concepto de Canon urbanístico a favor de la JCCM (5400), haciendo constar en la descripción del ingreso el siguiente texto:

“INGRESO EN EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA JCCM EN CONCEPTO DE CANON CORRESPONDIENTE A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO., PROMOVIDO POR., EN EL MUNICIPIO DE ....”

(Ingreso sin IVA)

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

5. Notificar a la Consejería el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente (Art. 29.5 RDU).
6. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del LOTAU y 40.4 del RSR).
7. Comprobar el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidas en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Arts. 63.1.2ºa) y 66.1 del TRLOTAU).
8. Tratándose de un procedimiento de legalización, deberá determinar las operaciones de restauración o recuperación de la ordenación territorial y urbanística en la resolución del expediente, previo el oportuno informe técnico (arts. 182.1 TRLOTAU y 82.1. RDU) y tramitar el correspondiente expediente sancionador (art. 178.5 TRLOTAU); debiendo dar traslado de estas actuaciones a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete.

De conformidad con lo establecido en el art. 63.1.2º del TRLOTAU, la eficacia



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

Contra este acuerdo ese Ayuntamiento podrá interponer, en el plazo de dos meses, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, con sede en Albacete, previo requerimiento potestativo, ante la Consejería de Fomento para que derogue, anule o revoque el mismo. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25, 44 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que, en cumplimiento de lo acordado, comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

