



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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 11 de marzo de 2021 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:

4.1. LA GINETA. EXPTE. A.P. nº 09/20, “COLOCACIÓN DE PUERTAS EN VALLADO PREEXISTENTE”. SUELO URBANIZABLE AR-16 (URBANIZACIÓN ALBASOL). PROMOTOR: GONZÁLEZ LOZANO INVERSIONES, S.L., EN REPRESENTACIÓN DE LA PROPIEDAD Y D. FRANCISCO ROMERO JIMÉNEZ COMO PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, URBANIZACIÓN ALBASOL.

La ponente da cuenta del expediente manifestando que el Ayuntamiento de La Gineta ha solicitado el 15/12/2020 informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con el fin de poder otorgar autorización, de conformidad con el artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), para la “Colocación de puertas en vallado preexistente”. Pone de manifiesto que en la tramitación del expediente se otorgó trámite de audiencia tanto al Ayuntamiento como al promotor, habiendo hecho uso de él únicamente este último.

Tras la exposición de la ponente, de conformidad con su propuesta y teniendo en cuenta, entre otros:

- Que los terrenos objeto del informe están clasificados en el POM de La Gineta como suelo urbanizable, Área de Reparto nº 16 (Acuerdo de la CPU 28/07/09), siendo su uso mayoritario previsto “residencial categoría 1ª”.
- Que a pesar de que no se ha aprobado el correspondiente PAU, como preceptivo instrumento de ejecución del suelo urbanizable, se advierte que el terreno de la totalidad del AR-16, se ha vallado, se ha dividido en parcelas, se han trazado caminos y construido numerosas viviendas unifamiliares muchas de ellas con piscina; desconociendo si se han realizado más obras de urbanización (agua, saneamiento, alumbrado, ...) y los actos legitimadores para llevar a cabo los mismos. Asimismo, tanto en el informe técnico municipal como en la solicitud de los propietarios encontramos expresiones como “*las puertas de acceso a la urbanización para los vecinos*”, “*Urbanización Albasol*”, “*personas ajenas a la misma*” y otras similares en clara referencia al uso residencial.
- Que en esta Delegación Provincial, en cuanto al vallado perimetral preexistente, no consta que se haya solicitado informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con el fin de poder otorgar autorización, de conformidad con el artículo 172 TRLOTAU, ignorando si dispone de licencia urbanística y advirtiendo que en la documentación remitida se hace referencia incluso a que “*todos los vecinos disponen de llaves de acceso*”, lo que podría indicar que las puertas ya se han instalado.





- Que es innegable el uso residencial que se lleva a cabo dentro del terreno vallado, encontrando numerosas alusiones a la urbanización, a las viviendas unifamiliares y a los vecinos que, incluso, parece que se han constituido como comunidad de propietarios, ya que uno de los firmantes de la solicitud interviene como Presidente,
- Al tratarse de suelo urbanizable sin programar, debemos acudir al régimen propio del suelo rústico de reserva (Art. 67 TRLOTAU), en el que el vallado de parcelas no se considera un uso en sí mismo, sino como actividad asociada a los demás usos permitidos en dicho suelo (Art. 11.5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y en este caso sería residencial.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, acuerda por unanimidad de todos los miembros presentes desestimar las alegaciones presentadas por los promotores y emitir informe desfavorable al otorgamiento de autorización por el Ayuntamiento de La Gineta a los propietarios de la “Urbanización Albasol”, para colocación de puertas en vallado preexistente, al no cumplirse las condiciones de los artículos 172 TRLOTAU y 18 RDU, por tratarse de un vallado asociado a un uso residencial, en unos terrenos que se están urbanizando y edificando al margen de lo dispuesto en la normativa urbanística tanto autonómica como municipal.

Contra este acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer RECURSO DE ALZADA en el plazo de UN MES a partir del día siguiente a la notificación del mismo, ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, o ante la propia Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 121 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

