



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 SAN PEDRO
Urbanismo

ASUNTO:
Rdo. Acuerdo Comisión.
Exp. SR. 32/23

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, **en su reunión de 20 de mayo 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:

2.3. SAN PEDRO. Expte. SR 32/23. LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE REFUGIO CANINO. POL. 18, PARCELA 162 (PARTE). Promotora: ASC ZOOASIS.

La ponente, M.^a 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 y ampliación de la actividad de refugio de animales catalogado como núcleo zoológico canino.

D.^a Ascensión Cabezuelo Martínez, García, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, interviene para solicitar que se advierta al Ayuntamiento sobre la insuficiencia de la memoria presentada, señalando que, dado que se proyecta la construcción de una edificación destinada a despacho y recepción, entiende que habría sido necesario un proyecto técnico completo.

Tras la exposición detallada del expediente y 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 REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS

Proyecto	Memoria técnica valorada para legalización y ampliación de refugio canino, firmada el 12/07/2023 por el ingeniero técnico industrial, David Cebrián Haro, y visado por el COGITI de Albacete el 12/07/2023; y documentos y anexos posteriores
----------	---



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 6FEB30AFD4C9EED1E76F55



Uso	Dotacional de equipamiento de titularidad privada destinado a actividades o servicios asistenciales
Emplazamiento	Polígono 18, parcela 162 (parte). SAN PEDRO
Clasificación del suelo	SRNUEP Estructural - Protección Forestal
Superficie parcela	47.344 m ²
Superficie a vincular por la calificación	15.000 m ² (las coordenadas de georreferenciación están en plano 3 de la Memoria técnica)
Ocupación	333,6 m ² (2,23 %)
Altura máxima de construcciones y edificaciones	2,7 m de alero 3,7 m a cumbrera
Retranqueos de construcciones y edificaciones	5 m a lindero 20 m a eje de camino

De acuerdo con el art. 64.2 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28/02/2024, 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.

Habiendo quedado justificado en el expediente que no es posible realizar los trabajos de reforestación, se sustituyen por ingreso en metálico equivalente, por importe de 848,71 €, que se destinará a cualquier uso de naturaleza ambiental de los previstos dentro del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma.

Para ello se deberá cumplimentar el Modelo 046 https://tributos.jccm.es/WebGreco/modelos/jsp/cumplimentacion/GreJspModelo0462012_P.jsp Concepto 5003. Ingresos diversos (no existe concepto específico). Se hará constar en la descripción del ingreso: "INGRESO EN EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA JCCM EN CONCEPTO DE SUSTITUCIÓN ECONÓMICA EQUIVALENTE A LOS TRABAJOS DE REPLANTACIÓN CORRESPONDIENTES A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO....., PROMOVIDO POR....., EN EL MUNICIPIO DE" (Ingreso sin IVA)

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 obtención de la autorización para la tala de arbolado prevista en el proyecto, teniendo en cuenta lo establecido en el art. 87.2.3. del POM y que el terreno ha sido objeto de ayudas por reforestación.
3. 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 establecido en Anexo 1. Memoria técnica valorada.
4. 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).
5. 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).

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.

6. Notificar a la Consejería el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente (Art. 29.5 RDU), así como el justificante del ingreso en concepto de canon urbanístico correspondiente a la calificación urbanística.
7. 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).
8. 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).
9. Tratándose de un procedimiento de legalización, deberá 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 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.

Se informa al Ayuntamiento de San Pedro que la documentación técnica presentada podría ser insuficiente, dado que se proyecta la construcción de una edificación destinada a despacho y recepción, para lo cual habría sido preciso un proyecto técnico completo.

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

