



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 ALCALA DEL JÚCAR**  
**Urbanismo**

**ASUNTO:**

Rdo. Acuerdo Comisión.  
**Exp. SR. 42/19**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, **en su reunión de 09 de julio 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. ALCALÁ DEL JUCAR. Expte. SR 42/19. LEGALIZACIÓN ESTABLECIMIENTO HOSTELERO “EL MIRADOR”. Polígono 27 parcelas 22 (parte), 30(Parte), 31, 32, 33 (parte), 35 y 645. Promotor: JOSÉ JUAN MARTÍNEZ GUALDA.**

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 establecimiento de hostelería sito en la pedanía de Las Eras del municipio de Alcalá del Júcar que lleva en funcionamiento al menos desde el año 2008.

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 favorable del Servicio, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, informar favorablemente a la excepción de riesgo de formación de núcleo de población (art. 10.b).3) del RSR, así como al otorgamiento de la calificación urbanística solicitada, con el contenido indicado a continuación:

Por otra parte, y en atención a lo establecido en la Sentencia 180/2021, de 17 de junio, del Juzgado Contencioso-Administrativo nº 2 de Albacete y la Sentencia 117/2024, de 4 de junio, de la Sección 1ª de la Sala Contencioso-Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, por las cuales debe ejecutarse la orden de ejecución acordada por resolución de Alcaldía de 21 de mayo de 2015 (demolición y desmantelamiento de obras; retirado de aglomerado asfáltico y chapa grecada en cubierta) en la parcela 33 del polígono 27), la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda por unanimidad la denegación de la calificación urbanística solicitada en relación al aparcamiento.

Concluida la exposición D.<sup>a</sup> Antonia Moreno Gómez, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla La-Mancha explica a los miembros de la Comisión el contenido de la Sentencia nº 117, de 4 de junio de 2024, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla



La Mancha, por la que viene a desestimar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de 17 de junio de 2021 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 2 de Albacete en el procedimiento núm. 250/2019.

### RESUMEN DE REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS

Proyecto	- Proyecto de Legalización de Establecimiento Hotelero, firmado por los arquitectos Francisco Marqueño Ortega y Raimundo Ayuso Torres en fechas de 18 y 19/09/2020
Uso	Hotelero y hostelero
Plazo	50 años
Emplazamiento	Parcelas 22 (parte), 30 (parte), 31, 32, 33 (parte), 35, 645 y 9015, del polígono 27. ALCALÁ DEL JÚCAR
Clasificación del suelo	SRNUEP Natural (LIC, ZEPA y Área crítica águila perdicera)
Superficie parcela	21.518 m <sup>2</sup>
Superficie a vincular	21.518 m <sup>2</sup>
Ocupación	991 m <sup>2</sup> (4,6 %) Sup. construida: 528,1 m <sup>2</sup>
Altura máxima de construcciones y edificaciones	1 planta ( $\leq$ 3 plantas) 3,20 m de alero y 4,98 m a cumbre
Retranqueos de construcciones y edificaciones	15,01 m a linderos ( $\geq$ a la altura y $\geq$ 3,5 m) 15 a eje de camino (tras finalizar alteración camino)

La eficacia del acuerdo queda suspendida hasta que se justifique la ubicación, descripción y presupuesto de la reforestación a llevar a cabo, delegando en el Delegado Provincial de Fomento en Albacete, la competencia para levantar la suspensión del acuerdo.

De acuerdo con el art. 64.2 del Decreto Legislativo 1/2013, 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 10.759 m<sup>2</sup> (50% de la superficie vinculada por la presente calificación urbanística).

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 que el promotor ha procedido a la retirada de los dos contenedores prefabricados.
3. Comprobar la presentación por el promotor del proyecto específico de climatización y su legalización por la Consejería de Desarrollo Sostenible (Servicio de Industria)
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).
6. Notificar a la Consejería el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente (Art. 29.5 RDU).
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). 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.
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 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.

10.

De conformidad con lo establecido en el art. 43.9 RSR y 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.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

