

En Albacete, siendo las 10 horas del día 24 de julio de 2013, se reúne, en segunda convocatoria, en la Sala de Juntas del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete, la Comisión de Concertación Interadministrativa, contando con los siguientes asistentes:

**Presidente:** **D. Juan Francisco Jerez Calero**  
Coordinador Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete.

**Vocales:** **D. Pedro Pablo Sánchez Estesos**, en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

**D. Ángel Charco García**, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Albacete.

**D. Julián Blanco Moreno**, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales en Albacete.

**D.ª Carmen Romero Sánchez**, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Empleo y Economía en Albacete.

**D. Luis Garijo Alonso**, en representación de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

**D. Francisco Javier Vercher Ureña**, en representación de la Administración General del Estado.

**D. Alfonso Alcantud Abellán**, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Agricultura en Albacete.

**Ponente:** **D.ª Gemma Martínez Blanco**  
Jefa de Servicio de Urbanismo del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete.

**Secretario:** **D. Jesús Mª Sánchez Montoto**  
Técnico Superior Jurídico del Servicio de Urbanismo del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete.

Asimismo, asiste como invitado, con voz pero sin voto, a participar en el debate del punto 2º del Orden del Día, el Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Navas de Jorquera, D. Juan Silvio Heras Murcia. En el debate del punto 3º del Orden del Día, asisten como invitados con voz pero sin voto, la Alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de La Gineta, D.ª Patricia Denia Gómez, acompañada del Teniente Alcalde, D. José Paulino Lozano Sevilla, de la asistencia técnica y jurídica del Ayuntamiento de La Gineta, D.ª Yolanda García Martínez y D.ª Julia González Martínez, respectivamente, así como del técnico redactor del proyecto, D. Vicente Zafrilla García.

Inicia la sesión el Sr. Presidente de la Comisión, y a continuación se pasa al examen del siguiente Orden del Día

**1.- Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior, celebrada el día 7 de junio de 2013.**

El acta de la sesión anterior, celebrada el día 7 de junio de 2013, era conocida previamente por los asistentes a quienes se les remitió con anterioridad a la citación, por lo que el Sr. Presidente propone que se evite su lectura, y con la conformidad de todos los asistentes, se aprueba por unanimidad.

**2.- NAVAS DE JORQUERA. – Expte. PL nº 2/12. Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Navas de Jorquera.**

Se cede el turno de palabra a la Ponente, D.<sup>a</sup> Gemma Martínez Blanco, quien procede a la explicación de la propuesta del informe único de concertación elaborado a la vista de los informes emitidos por los distintos órganos sectoriales que previamente se han recibido por el Ayuntamiento y de los informes de los técnicos de este Servicio Periférico.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad:

**Primero.-** Emitir el informe previsto en el art. 10.6 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y art. 135.2 b) del Decreto 24/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, con las consideraciones y observaciones que, a continuación se detallan:

**A) OBSERVACIONES EN CUANTO A LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA:**

- Según consta en el expediente, la Modificación Puntual nº 2 ha sido objeto de aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Navas de Jorquera en sesión de fecha 28 de Noviembre de 2.012, cuando de conformidad con el art. 36.3 TRLOTAU la aprobación inicial no podrá realizarse por el Ayuntamiento en tanto no concluya la fase de concertación administrativa, de la que este informe forma parte. En consecuencia, una vez realizadas las correcciones oportunas en la documentación técnica, a la vista del presente informe, deberá reiterarse el trámite de aprobación inicial por parte del Ayuntamiento.
- Al comportar la presente modificación una diferente calificación de las zonas verdes anteriormente previstas será necesario, de conformidad con el art. 39.3 TRLOTAU, informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha. Por tanto, una vez aprobado inicialmente por el Ayuntamiento deberán remitirse dos ejemplares adicionales de la documentación técnica a efectos de solicitar los referidos informes.
- Una vez realizadas las correcciones oportunas, se deberá solicitar nuevo informe de aquellas entidades u organismos que hubiesen señalado deficiencias (Confederación Hidrográfica del Júcar, Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, Agencia del Agua y Servicio Periférico de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales en Albacete). No se debería proceder a la aprobación inicial hasta que no sean corregidas todas las deficiencias señaladas por los diversos informes sectoriales y ello sea comprobado por los emisores de los informes.

- Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el último párrafo de la letra A) del número 2 del artículo 36 del TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y se procederá en consecuencia una vez aprobada inicialmente la Modificación propuesta.

**B) RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CONSIDERACIONES A SER TENIDAS EN CUENTA POR EL AYUNTAMIENTO EN RELACIÓN CON LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS:**

**Administración Estatal:**

- Confederación Hidrográfica del Júcar. - En su informe de fecha 26/04/2013 señala lo siguiente:
  - En materia de afección a cauces, se resalta que parte de los terrenos situados más al oeste del sector podrían ocupar la zona de policía del cauce y encontrarse en zona inundable por avenidas en el periodo de retorno de 100 y 500 años, por lo que deberá ser la administración competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la que determine la idoneidad de los usos pretendidos en dichos terrenos inundables, sin perjuicio de las autorizaciones que deban obtenerse de la Confederación de acuerdo al art. 14 RDPH.
  - En materia de recursos hídricos, se informa favorablemente la modificación propuesta siempre que no se sobrepase el volumen máximo anual de 6.181 m<sup>3</sup>.

**Administración Autonómica:**

- Consejería de Fomento.- Servicio de Carreteras. - Emite informe con fecha 25/01/2011 con las siguientes consideraciones:
  1. Se considera como final del acceso desde la carretera CM-3226, el punto de coordenadas (UTM ED50) X=610627.3, Y=4348402.6, correspondiente al punto donde este ramal corta la línea de edificación de 50 metros desde la arista exterior de la calzada.
  2. En los planos correspondientes de las Normas Subsidiarias, aparece mal reflejada cartográficamente la variante de la CM-3226, lo que deberá ser tenido en cuenta para el desarrollo urbanístico del Sector-1 en lo que se refiere a la línea límite de edificación de 50 metros en variantes y 18 metros en carretera convencional.
  3. Se adjunta un plano con las consideraciones anteriores y con las expropiaciones realizadas en el citado ramal.
- Consejería de Fomento. Dirección General de Carreteras. - Emite informe con fecha 13/12/2012 en el que se realizan las siguientes observaciones:
  1. La documentación gráfica representará la dimensión de las franjas de afección de las carreteras titularidad de la Junta de Comunidades (CM-3226 y su Variante), conforme a la Ley 9/90 actualizada.

2. Aparecerán las líneas límite de edificación y de protección grafiadas y acotadas en los suelos pertenecientes a nuevos crecimientos afectados por las carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades. Entre dicha línea y la carretera está prohibida la realización de cualquier tipo de obra de construcción, a excepción de las que fueran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Esta condición y todas aquellas relacionadas con las carreteras autonómicas que pudieran afectar a la ordenación de los nuevos crecimientos, deberán aparecer reflejadas en las fichas de desarrollo urbanístico de los mismos.
3. La zona de dominio público y de servidumbre de la carretera, en aquellos casos en que dichos terrenos formen parte de desarrollos previstos por el planeamiento, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras. La zona comprendida entre la línea de edificación y la línea de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.
4. Es necesario incorporar el plano de los Sistemas Generales de Infraestructuras. En este documento quedará reflejado el viario estructurante de la propuesta con las conexiones a las carreteras competencia de esta Dirección General. En este sentido deberá valorarse el tipo de intersección propuesto que deberá ser acorde con las dimensiones, volumen y características del tráfico soportado.
5. La Dirección General de Carreteras se pronunciará al respecto de los Sistemas Generales de Infraestructuras, debiendo recoger la Modificación Puntual las determinaciones establecidas. Dichas determinaciones deberán aparecer como vinculantes en las Fichas de desarrollo urbanístico de los nuevos crecimientos dentro de las determinaciones de Ordenación Estructural. Asimismo, deberá aparecer en las fichas de desarrollo de los nuevos crecimientos la necesidad de contar con informe de la Dirección General de Carreteras.

- Agencia del Agua.- Emite informe con fecha 07/03/2012 en el que se señala:

1. En materia de abastecimiento, la localidad de Navas de Jorquera cuenta con un sistema de abastecimiento de agua potable sobre el que la Agencia del Agua no tiene competencia, ni gestiona el servicio, ni se prevén en la zona afectada por la actuación prevista ningún proyecto, obra o infraestructura sobre la que pueda incidir la actuación proyectada.
2. En materia de saneamiento, destaca que la documentación presentada no incluye los cálculos sobre caudal de aguas residuales generados por la Modificación prevista. Tampoco se especifica el tipo de red de saneamiento, si bien se estima que el caudal de aguas que podrían generar el desarrollo de las dos Unidades del Sector será de 2,74 l/seg. ( equivalentes a 236,51 m<sup>3</sup>/ día), estando la EDAR prevista para Navas de Jorquera dimensionada para un caudal medio aproximado de 208 m<sup>3</sup>/día y una carga contaminante correspondiente a 1.040 habitantes equivalentes. Se aconseja que los nuevos desarrollos tengan redes separativas a fin de optimizar el funcionamiento de la depuradora. Por otra parte, el art. 115 del TRLOTAU señala que el coste suplementario de infraestructuras públicas derivado de nuevas acciones urbanísticas debe repercutirse en los titulares de los terrenos.

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales. - Emite informe el 17 de julio de 2013, en el que señala:
  1. En general, en todo el documento, no se justifica el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.
  2. En las fichas de los sectores se tendrá en cuenta el artículo 35 de la Orden de VIV, que establece que deberán disponerse plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida.
  3. No se aporta información topográfica del sector, por lo que se desconocen las pendientes del viario y el resto de parámetros que garantizan la accesibilidad.
  4. No se aportan secciones tipo de los viales, por lo que no se conocen las dimensiones, así como las pendientes transversales y la ubicación y características de los tipos de vados peatonales, de los elementos de urbanización y el mobiliario urbano.
  5. Por último, se aporta un Anexo 1, donde se recoge toda la normativa a tener en cuenta.

**C) OBSERVACIONES EN CUANTO A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:**

Según informe emitido por el Arquitecto Técnico del Servicio de Urbanismo, de fecha 9 de julio de 2013, se señalan las siguientes deficiencias en lo que respecta a la documentación técnica, que divide en dos bloques, (observaciones generales y errores):

**Observaciones Generales:**

- La innovación propuesta reduce las zonas verdes del suelo urbanizable de 8.911m<sup>2</sup> a 8.658m<sup>2</sup>, cuando el sector aumenta su tamaño en un 10,27%; y el nuevo trazado de la carretera sobre la zona ZU-DDE, de suelo dotacional deportivo, disminuye notablemente el suelo dotacional de las NNSS. Deberá justificarse que estas modificaciones no alteran el mantenimiento de los estándares dotacionales de las NNSS.
- La modificación del Plan debe recoger la reserva para viviendas sujetas a Protección Pública del 30% del total de edificabilidad residencial materializable del sector, en cumplimiento del art. 24.3.B del TRLOTAU.
- Se debe justificar el cumplimiento del art. 22 del RP, relativo a los estándares de calidad urbana en suelo urbanizable; particularmente el apartado 22.5 sobre previsión de plazas de aparcamiento.
- Las zonas de servidumbre de carreteras en el tramo comprendido en el suelo urbanizable, deberán clasificarse como sistema general de infraestructuras a obtener, e incluir su superficie en las áreas de reparto.
- La Ordenación Detallada (OD) deberá completarse según las determinaciones del art. 24.2.c del TRLOTAU y del art. 20 del RP, particularmente deberán cumplirse los apartados 1, 4 y 8 en el sector contiguo al suelo urbano, cuyo nivel de determinaciones será el de Plan Parcial. A este respecto las Normas Urbanísticas

del suelo urbanizable contendrán las previsiones contempladas en el art. 47 del RP.

- Debe completarse la OD con planos de las distintas redes de servicios: agua, electricidad, alumbrado, saneamiento, etc. y su entronque con la red existente, de acuerdo con la Norma Técnica de Planeamiento NTP-HCDPM.
- Deberá justificarse el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, en particular la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y el Código de Accesibilidad, Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, de Castilla-La Mancha. También la Orden de Vivienda VI/561/2010, de 1 de febrero, del M.V. por la que se aprueba el Documento Técnico que desarrolla las Condiciones Básicas de Accesibilidad y no Discriminación para el Acceso y la Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados.

### Errores:

- En las nuevas fichas de planeamiento debe figurar la denominación de suelo urbanizable en lugar de suelo apto para urbanizar.
- En la ficha de la Pág. 14 aparece como superficie del sector 39.569 m<sup>2</sup> cuando debería ser 38.940 m<sup>2</sup>.
- En Pág. 16 se remite a la redacción de un Plan Parcial, cuando completando la OD se puede prescindir de esta figura urbanística. Al menos en el sector más próximo al suelo urbano.
- En Pág. 7 las zonas verdes son 8.911 m<sup>2</sup> y en Pág. 10 aparece 8.311 m<sup>2</sup>. Aclarar o corregir este extremo.
- En la ficha de la Pág. 12 aparecen 15.718m<sup>2</sup> de superficie de suelo lucrativo, cifra que no coincide con la superficie del ámbito descontados los SG adscritos y las reservas de suelo para sistemas locales. A su vez, la superficie de viario que aparece en la ficha de 8.890 m<sup>2</sup> no se corresponde con la que figura en la Pág. 10 de 9.890 m<sup>2</sup>.
- En Pág. 20 la superficie del ámbito de 16.299 m<sup>2</sup> no coincide con la superficie del sector descontados los sistemas generales que es de 16.296m<sup>2</sup>.
- En Pág. 19 figura un aprovechamiento tipo de 0,60, pero si efectuamos su cálculo debería ser de 0,52.
- La red viaria según Pág. 19 y 20 es de 9.890 m<sup>2</sup> y según Pág. 12 es de 8.890 m<sup>2</sup>. Corregir o aclarar.
- La edificabilidad del AR-1 sumada a la del AR-2 es de 21.831 m<sup>2</sup>, dato que no coincide con la total del suelo de Pág. 12 que es de 23.364 m<sup>2</sup>.
- La superficie de AR de 19.605 m<sup>2</sup> que aparece en el apartado D.9 de la ficha de la Pág. 12 es errónea.
- Deberá aportarse la modificación de las NNSS en soporte informático (los CDs que obran en el expediente no se corresponden con la documentación escrita remitida). Así por ejemplo: en CD el viario tiene 10.153 m<sup>2</sup> y en documentación escrita aparecen 9890 m<sup>2</sup>; el viario y la superficie de suelo neto lucrativo de la

Pág. 12 no coincide con el CD; no se corresponde la ficha del sector 2 con el CD; tampoco coinciden el documento de refundición escrito con el CD. Resumiendo la documentación en soporte informático debe coincidir con la escrita.

3.- **LA GINETA. Expte. PL 03/13. CONSULTA PREVIA VIABILIDAD PAU "HOYA HONDA".**

Se cede el turno de palabra a la Ponente, D<sup>a</sup> Gemma Martínez Blanco, quien procede a la explicación de la propuesta del informe único de concertación elaborado a la vista de los informes emitidos por los distintos órganos sectoriales que previamente se han recibido por el Ayuntamiento y de los informes de los técnicos de este Servicio Periférico.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad:

**Primero.-** Emitir el informe previsto en el art. 10.6 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con las consideraciones y observaciones que a continuación se detallan, que deberán ser tenidas en cuenta por el Ayuntamiento de La Gineta, y ello sin perjuicio de lo que señalen en el ámbito de sus competencias el resto de administraciones concertadas y cuyos informes todavía no han sido emitidos, en concreto la Subdelegación del Gobierno y la Agencia del Agua, y con independencia de lo que decida el Pleno del Ayuntamiento de La Gineta, órgano competente para decidir sobre la consulta planteada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.4 del RSR.

**A) RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CONSIDERACIONES A SER TENIDAS EN CUENTA POR EL AYUNTAMIENTO EN RELACIÓN CON LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS:**

**Administración Estatal:**

- **Confederación Hidrográfica del Júcar.**- Con fecha 16/06/2013 la CHJ emite informe favorable al PAU, siempre y cuando se apruebe la modificación de las características de los expedientes de concesión de aguas subterráneas, ya que actualmente están destinados a riego, no al desarrollo del PAU que nos ocupa, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o de nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones y concesiones que preceptivamente deben obtener de este Organismo, lo que deberá ser tenido en cuenta por el Ayuntamiento de La Gineta.
- **ADIF.**- Con fecha 8 de julio de 2013 contesta que si las obras a ejecutar estuviesen fuera de los 70 metros (Zona de Protección, artículo 14 de la Ley del Sector Ferroviario) medidos desde la línea férrea, no sería necesario obtener por parte de ADIF ninguna autorización.

**Administración Autonómica:**

- **Consejería de Agricultura. Servicio de Montes y Espacios Naturales.**- Emite informe el 08/05/2012 señalando que en la zona de estudio es posible la presencia de avifauna esteparia protegida como aguilucho pardo y cernícalo primilla, por lo que es preciso la

realización de un trabajo de campo por parte del promotor para determinar con la adecuada exactitud la presencia de los recursos naturales protegidos.

- Consejería de Fomento. Servicio de Urbanismo. - Emite informe el 30 de abril de 2013, en el se concluye que se considera viable la actuación urbanizadora propuesta, aunque el Ayuntamiento de La Gineta deberá tener en cuenta las observaciones señaladas en el apartado "**Análisis de la propuesta**" y que procedemos a resumir:
  1. Respecto a la actividad dedicada a la cría de caballos de raza no cabe clasificarla como sector terciario, sino en todo caso primario, en la memoria no se ofrece ninguna justificación sobre la ubicación de uná actividad más propia del suelo rústico en un sector de carácter industrial. Se sugiere al Ayuntamiento de La Gineta que solicite al promotor una aclaración al respecto.
  2. Por otro lado, la actuación urbanizadora propuesta tiene por objeto el desarrollo completo de actividades hoy existentes, no obstante, consultados los archivos del Servicio Periférico de Fomento tan solo una nave-almacén de chatarra, propiedad de Recuperaciones Emro, S.L., cuenta con calificación urbanística en suelo rústico, otorgada por acuerdo de la CPU de fecha 27 de noviembre de 2003, encontrándose el resto de instalaciones existentes pendiente de legalización. En este sentido, se recuerda lo previsto en el artículo 181.1 del TRLOTAU que señala que "*La innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las operaciones clandestinas o ilegales (...) requiriendo "la tramitación y aprobación del expediente al que se refiere el artículo 178 de esta Ley".*
  3. Así mismo, respecto al abastecimiento de agua, se señalaba que la concesión de derechos de agua aportada versaba sobre regadío, no sobre uso industrial, por lo que debía realizarse consulta a la CHJ sobre si ese sondeo podía ser utilizado para los usos previstos en la actuación urbanizadora planteada. Esta observación ha sido realizada por la CHJ en su informe de fecha 16/06/2013, tal y como se ha señalado en el aparatado dedicado a este informe.
  4. Por su parte, en cuanto al vertido y depuración, en la documentación aportada se indica que las aguas procedentes de usos domésticos, de la hípica y de los usos industriales, se derivarán a distintas fosas y depósitos estancos, siendo recogidas periódicamente por empresas especializadas, previendo un sistema de recogida de aguas pluviales en ambos sectores. En este sentido, la Disposición Preliminar del TRLOTAU prevé este sistema de manera excepcional para unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad poblacional, lo que deberá tenerse en cuenta por el Ayuntamiento de La Gineta y exigir, en cualquier caso, la obtención de informe favorable de la CHJ. En relación con esto, la CHJ informa que con respecto a las aguas residuales que se vayan a generar queda prohibido su vertido directo o indirecto, para ello deberán contar con la pertinente autorización administrativa; y en cuanto al vertido de las aguas pluviales al dominio público hidráulico, deberán contar con la autorización de la Confederación.
  5. El suministro de energía eléctrica se realizará mediante dos centros de transformación de 250 Kva y, aunque no se hizo mención en el informe que emitió este Servicio Periférico, se aprovecha para advertir que deberán realizar consulta a la compañía eléctrica distribuidora que opere en la zona, con el fin de conocer si



las instalaciones existentes son suficientes para asumir las necesidades que puedan surgir como consecuencia de esta actuación.

Interviente el representante de la Administración General del Estado, **D. Francisco Javier Vercher Ureña**, y manifiesta que el informe solicitado por el Ayuntamiento de la Gineta a la Subdelegación del Gobierno será emitido en breve, pero adelanta que su contenido será desfavorable, ya que la actuación urbanizadora invade zona de dominio público de la carretera propiedad de la Administración a la que representa (A-31), dando dos soluciones, o que la actuación se ajuste a los límites de la zona expropiada, de tal forma que esos suelos no se vean afectados o que, por parte de los propietarios, se proceda a su reversión.

Así mismo, el representante del Servicio Periférico de la Consejería de Agricultura en Albacete, D. Alfonso Alcantud Abellán, manifiesta que la consulta no ha sido informada por el Servicio de Evaluación Ambiental, siendo preceptivo, por lo que solicita se remita el proyecto a efectos de informe por este Servicio. La asesora jurídica del Excmo. Ayuntamiento de La Gineta le comunica que le hará llegar la documentación, para que dicho informe pueda ser emitido.

#### 4.- Ruegos y preguntas.-

No se formulan.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión, siendo las 10:20 horas, cuyo desarrollo se refleja en la presente acta de la que como Secretario doy fe.



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Fdo.: Jesús M<sup>a</sup> Sánchez Montoto.

Vº Bº

EL COORDINADOR PROVINCIAL DE LOS SERVICIOS  
PERIFÉRICOS DE LA CONSEJERIA DE FOMENTO



Fdo.: Juan Francisco Jerez Calero.