



Junta de Comunidades de

Castilla-La Mancha

En Albacete, siendo las 09:40 horas del día 6 de septiembre de 2007, se reúne, en segunda convocatoria, en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, la Comisión Provincial de Urbanismo, contando con los siguientes asistentes:

Presidente: D. José Antonio Carrillo Morente.
Director General de Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Vicepresidente: D. Miguel Juan Espinosa Plaza.
Delegado Provincial en Albacete de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Vocales: D. Agustín Moreno Campayo, en representación de la Diputación Provincial.
D. Vicente Mora Piera, en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Agricultura.

D. Ángel S. Galán Cano, en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

D. José Miguel Villaescusa García-Quijada, en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Educación y Ciencia.

D^a. Maite Rico Sánchez, en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Cultura.

D. Nicolás Merino Azorín, en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Industria y Sociedad de la Información.

D. Luis Carlos Uceda Sanz, en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería Bienestar Social.

D. Francisco J. Saltó Navarro, en representación del Colegio de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

D. Juan José Gascón Salvador, en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

D. José M^a. Roncero Garrido, experto en Urbanismo.

D. Juan Carlos Ortiz García, experto en Urbanismo del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.

D. Pedro Higuera Chaves, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Ponente: D.^a Ángela Alegre García.
Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Secretaria: D.^a Pilar García Galdón.
Secretaria Provincial de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Asiste como invitado D. José Antonio Cabañero Losa, Delegado Provincial en Albacete de la Consejería de Industria y Sociedad de la Información. Y excusan su asistencia, D. Isidoro B. Picazo



Junta de Comunidades de

Castilla-La Mancha

Valera, representante de la Administración del Estado y D^a. Rosa González de la Aleja Sirvent, representante de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

Se ausentan de la reunión a las 11:00 horas, en el punto 3.4º del Orden del Día, D. Pedro Higuera Chaves; a las 11:25 horas, en el punto 7.1º del Orden del Día, D. Agustín Moreno Campayo y a las 11.45 horas, en el punto 7.7º del Orden del Día, D. José M^a. Roncero Garrido.

Da inicio a la sesión el Sr. Director General de Urbanismo con su presentación y la del Delegado Provincial en Albacete de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, ante los miembros de la Comisión y a continuación se pasó al examen del siguiente Orden del Día:

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior.

El Acta de la sesión anterior, celebrada el día 27 de abril de 2007, era conocida previamente por los asistentes a quienes se les remitió con anterioridad a la citación, por lo que el Sr. Presidente de la Comisión propone que se evite su lectura, y con la conformidad de todos los asistentes, se aprueba por unanimidad.

2. Emisión Informes art. 122.1 TRLOTAU

2.1. POZOHONDO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 8 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE POZOHONDO. Expte.PL 72/06.

La Comisión Provincial de Urbanismo, visto el informe de la Ponente, acuerda, por unanimidad, y de conformidad con lo establecido en el artículo 122 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística, emitir Informe con las observaciones, recomendaciones y consideraciones técnicas señaladas en el mismo y que a continuación se transcriben, acordándose, a propuesta de la ponente, que se haga constar en la correspondiente notificación del presente acuerdo al Ayuntamiento de Pozohondo que la corrección de las deficiencias observadas deberán ser constatadas por los Servicios técnicos y jurídicos municipales, haciéndose constar en el Acta municipal que refleje el correspondiente acuerdo de aprobación, el haber efectuado tales correcciones y la constancia en el expediente de los informes referidos, documentación que deberá enviarse a esta Delegación cuando el PAU se remita para su Registro.

OBSERVACIONES:

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y DE GESTIÓN:

- Falta Declaración de Impacto Ambiental o resolución de la no necesidad de la misma por el órgano ambiental, al comprender la Alternativa Técnica un Proyecto de Urbanización. No pudiendo por tanto aprobarse el PAU.
- No se aportan los cuadros de precios ni el Presupuesto correspondiente del Proyecto de Urbanización, la Proposición Jurídico Económica hace referencia al Proyecto y éste no recoge nada, y tampoco contiene el desglose la Proposición Jurídico-Económica, deberá aportarse la documentación requerida en el artículo 101 del Reglamento de Planeamiento.

a) RELATIVAS A LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

- En la relación de costes de urbanización deben incluirse los gastos de conservación de la urbanización, mobiliario y jardinería.





Junta de Comunidades de

Castilla-La Mancha

b) RELATIVAS A LA PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

- No se incluyen penalizaciones.

Ambos documentos no hacen referencia a la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento urbanístico, deberá recogerse.

EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA:**1. Documento de asunción de la Ordenación Urbanística Detallada**

Aunque el PAU contiene un Documento de Asunción de la Ordenación Urbanística establecida en las NNSS, se observa que en el desarrollo del Proyecto de Urbanización se alteran las condiciones de la ordenación vigente, en los siguientes aspectos:

- a) Se reduce, en el PU, el ancho de la Calle E respecto del establecido en las NNSS.
- b) Se desconoce si se respeta el ancho de las Calles perimetrales B, D, F, G y H, ya que no se definen las alineaciones de las mismas para poder determinarlo.
- c) Se produce un incremento de superficie de 79,11 m², que no se justifica.

Si el PAU pretende realmente la Asunción de la Ordenación Urbanística debe atenerse a la ordenación establecida en las NNSS, en todos sus extremos y determinaciones. En caso contrario, procedería la formulación del oportuno instrumento de planeamiento que tenga por objeto la modificación de la ordenación urbanística establecida por las NNSS para la UE-8, debiendo cumplirse lo establecido en el art.120 del Reglamento de Planeamiento y realizar la correspondiente tramitación administrativa.

Proyecto de Urbanización

El PU debe completarse en los siguientes aspectos:

- a) El PU no contempla la inclusión de mobiliario urbano y jardinería.
- b) El PU no contiene Presupuesto de Ejecución.
- c) No se puede asegurar, con la documentación aportada, el adecuado enlace con la red viaria municipal ya que el Proyecto de Urbanización no hace alusión al estado de ejecución de los "semiviales" B, D, F, G y H, no incluidos en el ámbito a urbanizar.

Así mismo, se informa que, en su momento y si fuese necesario, no se deberían conceder licencias de ocupación hasta no disponer de las concesiones y autorizaciones necesarias en materia de abastecimiento y depuración.

2.2. POZOHONDO. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 9 (INDUSTRIAL/RESIDENCIAL) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE POZOHONDO, PROMOVIDO POR "PINOS DEL PROVENCIO, S.L." . EXPTE. 73/06.

La Comisión Provincial de Urbanismo, visto el informe de la Ponente, acuerda, por unanimidad, y de conformidad con lo establecido en el artículo 122 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística, emitir Informe con las observaciones, recomendaciones y consideraciones técnicas señaladas en el mismo y que a continuación se transcriben, acordándose, a propuesta de la ponente, que se haga constar en la correspondiente notificación del presente acuerdo al Ayuntamiento de Pozohondo que la corrección de las deficiencias observadas deberán ser constatadas por los Servicios técnicos y jurídicos municipales, haciéndose constar en el Acta municipal que refleje el correspondiente acuerdo de aprobación, el haber efectuado tales



Junta de Comunidades de

Castilla-La Mancha

correcciones y la constancia en el expediente de los informes referidos, documentación que deberá enviarse a esta Delegación cuando el PAU se remita para su Registro.

OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES:**En cuanto al expediente administrativo y de gestión:**

- Falta Declaración de Impacto Ambiental o resolución de la no necesidad de la misma por el órgano ambiental, al comprender la Alternativa Técnica un Proyecto de Urbanización. No pudiendo por tanto aprobarse el PAU.

RELATIVAS A LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

1. En la relación de costes de urbanización deben incluirse los gastos de conservación de la urbanización, mobiliario y jardinería.
2. El coste del programa debe incluir el IVA.
3. **En cuanto a la proporción de solares o cuota de retribución:** No se establece cuota de retribución, en metálico, se establece una cuota del 39% que no es tal cuota, sería la proporción de solares equivalente que correspondería al urbanizador en caso de pago en terrenos, por lo que habría que calcular la misma. Además dado que los gastos de urbanización no están calculados con todos los conceptos e impuestos correspondientes habría que revisar la proporción establecida y la cuota correspondiente.

RELATIVAS A LA PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

No se incluyen penalizaciones.

Ambos documentos no hacen referencia a la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento urbanístico, deberá recogerse.

En cuanto a la alternativa técnica:

OBSERVACIONES: Para garantizar el cumplimiento de la legislación urbanística vigente se deberán resolver las siguientes cuestiones:

RELATIVAS AL DOCUMENTO DE ASUNCIÓN. El documento de asunción no es tal, ya que se disminuye la superficie de viales, pudiéndose haber incrementado la edificabilidad, por lo que estaríamos ante una modificación de la ordenación detallada e incluso estructural, si bien faltan datos necesarios para su comprobación.

- Al formar parte del PAU un Documento de Asunción no puede modificarse la ordenación detallada establecida por el planeamiento, por lo tanto, no puede reducirse la anchura (y con ello las superficies) de los viales, como ha ocurrido con la calle F (10 m cuando en las normas subsidiarias tiene acotada su anchura en 12 m) y con un tramo de la calle E (las dos primeras manzanas más cercanas al municipio, hasta el cruce con la calle B).
- No se aporta información sobre el estado de la urbanización en los "semi-viales" B, E, Fy G, no incluidos en el ámbito a urbanizar, no se puede asegurar el cumplimiento de lo establecido en el art. 110.2.a) del TRLOTAU en cuanto a la obligación de los Programas de Actuación de "conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieren con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes". Por ello, debería justificarse que existe una adecuada urbanización de los "semi-viales" citados o bien procederse a una redelimitación del ámbito de la Unidad de Ejecución, según se establece en el art. 114.2 del TRLOTAU.

Si el PAU pretende realmente la Asunción de la Ordenación Urbanística debe atenerse a la ordenación establecida en las NNSS, en todos sus extremos y determinaciones. En caso contrario,





Junta de Comunidades de

Castilla-La Mancha

procedería la formulación del oportuno instrumento de planeamiento que tenga por objeto la modificación de la ordenación urbanística establecida por las NNSS para la UE-9, debiendo cumplirse lo establecido en el art.120 del Reglamento de Planeamiento y realizar la correspondiente tramitación administrativa.

RELATIVAS AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

- No cuenta ni con mediciones, ni con cuadro de precios descompuestos ni con presupuesto. Deberían, conforme al art. 101.B . del R.P. al menos haberse incluido en la Proposición Jurídico-Económica.
- No se contempla mobiliario urbano.

RECOMENDACIONES

- Se entiende que son errores en la redacción del documento pero que deberían corregirse: en el punto IV del PAU se habla de Agrupación de Interés Urbanístico como Agente Urbanizador cuando debería decir Pinos del Provencio y en el Proyecto de Urbanización, en la red de saneamiento se dice que se proyecta una red separativa cuando de todos los demás documentos se desprende que es de tipo unitario.

Así mismo, se informa que, en su momento y si fuese necesario, no se deberían conceder licencias de ocupación hasta no disponer de las concesiones y autorizaciones necesarias en materia de abastecimiento y depuración.

POZOHONDO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON ASUNCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-7 (RESIDENCIAL) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, PROMOVIDO POR "URBADESA, S. L". Expte.PL.1/07.

La Comisión Provincial de Urbanismo, visto el informe de la Ponente, acuerda, por unanimidad, y de conformidad con lo establecido en el artículo 122 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística, emitir Informe con las observaciones, recomendaciones y consideraciones técnicas señaladas en el mismo y que a continuación se transcriben, acordándose, a propuesta de la ponente, que se haga constar en la correspondiente notificación del presente acuerdo al Ayuntamiento de Pozohondo que la corrección de las deficiencias observadas deberán ser constatadas por los Servicios técnicos y jurídicos municipales, haciéndose constar en el Acta municipal que refleje el correspondiente acuerdo de aprobación, el haber efectuado tales correcciones y la constancia en el expediente de los informes referidos, documentación que deberá enviarse a esta Delegación cuando el PAU se remita para su Registro.

CONSIDERACIONES

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

El Ayuntamiento deberá comprobar que han sido notificados del aviso pertinente todos los titulares catastrales de los terrenos afectados por el PAU, y si existiesen más afectados de los notificados requerir al promotor para realizar las notificaciones que faltasen.

El Proyecto de Urbanización no ha sido sometido a Evaluación Ambiental, por lo que no podrá ser aprobado hasta que el órgano competente se pronuncie sobre la necesidad y en su caso evaluación de impacto ambiental.

Se requiere al lindar la zona de actuación con la CM- 313 y además plantear un cruce aéreo de línea eléctrica el informe del Servicio de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, no pudiéndose aprobar el PAU hasta que se haya emitido y siempre que sea favorable.



Se suprimirá el límite establecido para las penalizaciones por demora.

El plazo previsto para la presentación del Proyecto de Reparcelación no es igual en la Proposición Jurídico-Económica que en el Convenio, en el primero se prevén 3 meses y en el segundo 2. Se aclarará tal extremo.

La edificación simultánea a la urbanización, recogida en el punto 6.3 de la proposición jurídico-económica se deberá ajustar a lo dispuesto en el punto 1.6.2 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozohondo y en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

El urbanizador especifica los gastos de urbanización en la proposición jurídico-económica, pero no constan los gastos de conservación de la urbanización.

Se debe fijar la proporción de solares con que los propietarios deberían retribuir al urbanizador en caso de optar por esta forma de pago.

En cuanto a la alternativa técnica:

Hay algunas matizaciones que hacer a documentos de la Alternativa como el Proyecto de Urbanización o la Proposición Jurídico-Económica. Se exponen a continuación tanto las observaciones como las recomendaciones a realizar tras la supervisión de la Alternativa Técnica:

OBSERVACIONES: Para garantizar el cumplimiento de la legislación urbanística vigente se deberán resolver las siguientes cuestiones

RELATIVAS AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

- Conforme al art. 110.4.1.b.5 del TRLOTAU y el 100.2 del RP se deberá justificar la suficiencia de los servicios. En materia de abastecimiento se deberá solicitar el informe previsto en el apdo. 4 del artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Aguas si la actuación supusiera aumento de la demanda de recursos hídricos.
- Se deberá efectuar la petición de subsanación de deficiencias detectadas por el Técnico municipal y una vez subsanadas deberán ser supervisadas.

En ningún caso podrán iniciarse obras de urbanización y construcción hasta que se haya acreditado la suficiencia de los servicios. Si fuese necesaria la obtención de nuevas concesiones no se podrá utilizar las construcciones hasta que existan las mismas.

Otras Observaciones:

- El plano nº 2 del Documento de Asunción se denomina "Ordenación propuesta por el plan parcial de desarrollo", deberá rectificarse pues se trata de un Documento de Asunción no de un Plan Parcial.
- En la página 3 de la Proposición Jurídico-Económica se habla de "Sector" y de "Suelo Urbanizable", debe corregirse.
- En la página 8 de la Proposición Jurídico-Económica el denominador del segundo cociente es erróneo, debe incluirse el suelo de parcelas lucrativas no el suelo inicial.
- La suma de los costes de urbanización excluido el IVA en la página final del Proyecto de Urbanización es 779.189,81 € y no 779.179,80 €, lo que hace que no coincida con los datos de la Proposición Jurídico-Económica, deberá modificarse.

RECOMENDACIONES:

- Por un mejor uso de la zona verde y apoyado en el art. 24.2. del RP la línea aérea de media tensión no debería cruzar la misma ó debería ser enterrada.





Así mismo, se informa que, en su momento y si fuese necesario, no se deberían conceder licencias de ocupación hasta no disponer de las concesiones y autorizaciones necesarias en materia de abastecimiento y depuración.

2.4. CHINCHILLA DE MONTEARAGÓN. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE DESARROLLO Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DEL AREA DE REPARTO 2 DE CARÁCTER INDUSTRIAL, DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHINCHILLA, PROMOVIDO POR "URBANIZADORA LOS TEJARES." Expte.PL 4/07.

La Comisión Provincial de Urbanismo, visto el informe de la Ponente, acuerda, por unanimidad, y de conformidad con lo establecido en el artículo 122 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística, emitir Informe con las observaciones, recomendaciones y consideraciones técnicas señaladas en el mismo y que a continuación se transcriben, acordándose, a propuesta de la ponente, que se haga constar en la correspondiente notificación del presente acuerdo al Ayuntamiento de Chinchilla de Montearagón que la corrección de las deficiencias observadas deberán ser constatadas por los Servicios técnicos y jurídicos municipales, haciéndose constar en el Acta municipal que refleje el correspondiente acuerdo de aprobación, el haber efectuado tales correcciones y la constancia en el expediente de los informes referidos, documentación que deberá enviarse a esta Delegación cuando el PAU se remita para su Registro.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

No constan avisos a titulares catastrales de la Alternativa Técnica presentada por URBANIZADORA LOS TEJARES, S.L, el Ayuntamiento de Chinchilla deberá comprobar tal extremo y si no se hubiere realizado se procederá a ello de acuerdo con lo previsto legalmente. Si se formularan alegaciones deberán ser debidamente resueltas.

No constan y deberán obtenerse antes de la aprobación del PAU los siguientes informes:

- El previsto en el apdo. 4 del artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- El del órgano titular de la carretera afectada por la actuación. (Excma. Diputación Provincial de Albacete).

En cuanto a la alternativa técnica:

La Alternativa Técnica presentada, asume rigurosamente la ordenación estructural establecida por el planeamiento, aunque, como se ha mencionado con anterioridad, las superficies resultado de la medición del ámbito de actuación no sean exactamente coincidentes con las del POM y haya habido así mismo un reajuste del límite norte por indicación del técnico municipal. Se exponen a continuación tanto las observaciones como las recomendaciones a realizar tras la supervisión de la Alternativa Técnica:

OBSERVACIONES: Para garantizar el cumplimiento de la legislación urbanística vigente se deberán resolver las siguientes cuestiones:

RELATIVAS AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO

- En el Documento nº 5: Normas Urbanísticas y concretamente en la Norma Zonal: Industrial Ctra. de La Felipa se recoge, en las condiciones de la edificación, que la edificabilidad sobre parcela será de 1 m²/m². Dicha edificabilidad debe disminuirse puesto que su aplicación a todo el suelo de uso industrial daría lugar a la superación de la edificabilidad lucrativa total y con ello del aprovechamiento total.





RELATIVAS AL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

- Las tuberías de drenaje y saneamiento no deben atravesar la zona verde. Deben prolongarse por la calle G hasta enlazar con la calle D en la rotonda final.

En cuanto a la Proposición Jurídico-Económica y Propuesta de Convenio:

- Deben modificarse los valores obtenidos pues hay errores en la segunda hoja de la proposición (superficie del AR y aprovechamiento) que se arrastran para todos los cálculos posteriores.
- El urbanizador especifica los gastos de urbanización. Aunque no aparecen como capítulo aparte los de las infraestructuras y servicios exteriores a la unidad y que aquí son cuantiosos: nuevo módulo de depuración, bombas de impulsión, conducciones hasta depósito agua, etc. Se debe entender que están recogidos cada uno en el capítulo de su infraestructura correspondiente. Tampoco hay ningún capítulo de ajardinamiento y mobiliario urbano, aunque en el Anteproyecto de Urbanización se menciona que estas partidas están incluidas en el presupuesto, por lo que únicamente podrían estar incluidas en el capítulo de varios (se deberá comprobar este aspecto).
- ~~SUELO CORRESPONDIENTE AL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:~~ En la Propuesta de Convenio Urbanístico el urbanizador establece que en el supuesto de que al Ayuntamiento no le interesase la cesión de terrenos edificables se compromete a su adquisición por el valor del módulo de la ponencia catastral incrementado en un 20%. Dicha ponencia puede estar desfasada o el ayuntamiento puede disponer de un cuadro de módulos más acorde con la realidad, por lo que este modo de valoración deberá ser estudiada por el Ayuntamiento.
- No se contempla el compromiso de redacción del Proyecto de Urbanización ni el plazo previsto para ello.
- No se señala plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización, que en ningún caso superará el límite legalmente establecido.

RECOMENDACIONES

- El límite sur de la actuación tal como aparece en los planos de la Memoria Informativa puede ocasionar problemas a la hora de la ejecución del planeamiento pues en unos tramos corta al camino, en otros el camino queda incluido en la actuación y en otros el camino queda fuera del ámbito de actuación. Por otro lado, si la delimitación es tal como se muestra en los planos, tanto en la memoria informativa (estructura de la propiedad) como en los planos de información (catastral) deberían incluirse también como afectadas por la actuación las parcelas 8704502, 8704513 y 8704506 de suelo urbano.
- El informe del arquitecto municipal ha obligado a una ligera modificación del límite norte del área de reparto para que pudieran tener continuidad algunos viales propuestos por el plan parcial. Aunque parece acertado que el AR-3 y el resto de suelo industrial contiguo o cercano utilice las infraestructuras viarias iniciadas con el AR-2, lo cierto es que la delimitación resultante del informe municipal ha dado lugar a una rotonda que, mientras el AR-3 no lleve a cabo su urbanización, tiene una difícil utilización por su escasa anchura de carril.

Además de las referidas observaciones y recomendaciones, se acuerda por la Comisión que:

- El otorgamiento de licencias deberá condicionarse a la entrada en servicio de la EDAR y el nuevo depósito de agua.
- Previamente a la aprobación definitiva del PAU el Ayuntamiento deberá constatar el estricto cumplimiento de las prescripciones de la Ley y el Decreto de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.



- Conforme a informe del Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica los efluentes generados por la actividad industrial se deben tratar previamente a su entrada en los colectores.

Se recuerda que el Proyecto de urbanización que se elabore deberá ser sometido a consideración del órgano ambiental competente para, en su caso, someterlo a Evaluación Ambiental y que deberá seguir la misma tramitación que éste para su aprobación. Y se informa que no se deberían conceder licencias de ocupación hasta no disponer de las concesiones y autorizaciones necesarias en materia de abastecimiento y depuración.

A propuesta del representante de la Delegación de Industria y Sociedad de la Información, se recomienda también que dicho Proyecto se someta a la consideración de dicha Delegación Provincial con el fin de que se garantice la existencia de caudal y potencia suficiente.

2.5. CHINCHILLA DE MONTEARAGÓN. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL AREA DE REPARTO 5, SECTORES 1,2,3 DE LA FELIPA, DE CARÁCTER RESIDENCIAL, DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHINCHILLA, PROMOVIDO POR "BERNABÉ BRIONES S.L." Expte.PL 93/06.

La Comisión Provincial de Urbanismo, visto el informe de la Ponente, acuerda, por unanimidad, y de conformidad con lo establecido en los artículos 38.3º y 122 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística, emitir Informe con las observaciones, recomendaciones y consideraciones técnicas señaladas en el mismo y que a continuación se transcriben, acordándose, a propuesta de la ponente, que se haga constar en la correspondiente notificación del presente acuerdo al Ayuntamiento de Chinchilla de Montearagón que la corrección de las deficiencias observadas deberán ser constatadas por los Servicios técnicos y jurídicos municipales, haciéndose constar en el Acta municipal que refleje el correspondiente acuerdo de aprobación, el haber efectuado tales correcciones y la constancia en el expediente de los informes referidos, documentación que deberá enviarse a esta Delegación cuando el PAU se remita para su Registro.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

Aviso a titulares catastrales: Dado que no existe documento donde se relacionen los mismos el Ayuntamiento de Chinchilla deberá comprobar cuáles son y si todos ellos han recibido el correspondiente aviso, si faltase alguno de ellos se procederá por el promotor a la realización del aviso mediante los procedimientos previstos legalmente. No consta aviso a Cándido Gómez Flores y más ni a Ana Mª García Rodríguez.

Informes: Se deberá solicitar el informe previsto en el apdo. 4 del artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y esperar para aprobar el PAU a su emisión o al transcurso del plazo para ello.

Falta determinar propietarios ya que no cuadran datos de superficie total afectada y la propiedad de los relacionados sólo asciende a 105.487'98, lo que afectará al cálculo de la cuota de retribución o proporción de solares a entregar al urbanizador. Si el Ayuntamiento de Chinchilla fuese propietario de terrenos en la unidad de actuación deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 68 b 1 del TRLOTAU.

Tramitación: De conformidad con lo establecido en el artículo 120.5 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, así como en lo dispuesto en la letra e) del apdo. 9 del artículo 54 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo, se deberá solicitar y obtener informe favorable, antes de la aprobación y adjudicación del PAU, de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, ya que se altera la configuración de una de las zonas verdes previstas en el PAU presentado.



Handwritten signatures and initials



En cuanto a la Proposición Jurídico-Económica:

No consta plazo para presentación de Proyecto de Reparcelación.

El plazo máximo de finalización de obras es contradictorio, se señalan 24 meses y 3 años.

No constan correctamente determinados los costes del Programa de Actuación. Se recoge expresamente que los gastos repercutibles concernientes a participación en costes de EDAR, LINEA ELECTRICA cuyos presupuestos no se conocen y las indemnizaciones quedan excluidas de la propuesta jurídico-económica. Tales gastos deben formar parte de la misma.

Los porcentajes y cuotas de urbanización no están bien calculadas ya que no se han calculado correctamente los costes del PAU.

Deberá constar que la conservación de la urbanización corresponde al urbanizador hasta la recepción definitiva de las obras por la Administración.

En cuanto a la alternativa técnica:

La Alternativa Técnica presentada modifica tanto la ordenación estructural establecida por el planeamiento como la ordenación detallada. La modificación de la ordenación estructural consiste en la unificación de los tres sectores del área de reparto nº 5 en un único sector. Las modificaciones de la ordenación detallada consisten en cambios en la disposición del viario local y de las dotaciones locales y ligeros cambios en las normas urbanísticas particulares. Se exponen a continuación tanto las observaciones como las recomendaciones a realizar tras la supervisión de la Alternativa Técnica:

OBSERVACIONES: Para garantizar el cumplimiento de la legislación urbanística vigente se deberán resolver las siguientes cuestiones

RELATIVAS AL PLAN PARCIAL DE MEJORA

- No existe Normativa Urbanística Particular para el uso Rotacional Equipamientos Infraestructuras.
- Deberá revisarse el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que quedan en situación de fuera de ordenación e incluso existen edificaciones que serían incompatibles con la ordenación propuesta.

RELATIVAS AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

- Pese a que en escritos a la Consejería de Obras Públicas sobre abastecimiento y saneamiento se mencionan tanto la solicitud de sondeo a la Confederación Hidrográfica del Júcar como la futura depuradora, lo cierto es que ninguna de las dos infraestructuras parece estar en funcionamiento y, de los propios planos del Proyecto de Urbanización, se deduce que tanto el abastecimiento como el saneamiento del área se conectan a la red municipal por lo que deberá justificarse (art. 100.2 RP) que ésta tiene la capacidad suficiente, máxime cuando en el propio escrito de la Consejería de Obras Públicas se dice que se considera necesario el refuerzo de la red de abastecimiento.
- No se incluye ningún capítulo de demoliciones que, por lo observado en el proyecto presentado, van a tener lugar.
- El cuadro de Presupuesto, Cuadro de Precios I y Cuadro de precios II carecen de firma.

RELATIVAS A LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

- Deben modificarse los valores obtenidos de porcentajes y cuotas, resultado de las observaciones antes realizadas.



[Handwritten signature]



RECOMENDACIONES

- Respecto a la memoria justificativa debería realizarse conforme al art. 58.2.b R.P. una argumentación de la producción por la solución adoptada de una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes, máxime cuando se han suprimido viales, alguno de ellos como el denominado en el POM SLV5-6 tangente al suelo urbano consolidado y que tenía su continuación en un vial del AR-4 de suelo urbanizable (área ya aprobada).
- Deberá condicionarse la aprobación definitiva del PAU a la entrada en servicio de la EDAR y el nuevo sondeo de agua.
- En la memoria del Proyecto de Urbanización se habla de sistema separativo en la red de saneamiento, pero lo que se deduce de los planos es que es unitario.
- Puede inducir a error en el plano de Información de Usos, aprovechamientos y edificaciones existentes la "I" de número de plantas sobre las edificaciones y que a su vez se encuentra en la leyenda como "improductivo".

Además se advierte que el Ayuntamiento de Chinchilla deberá condicionar el otorgamiento de las licencias que permitan la ocupación de las viviendas adscritas al sector, a la finalización de las obras y puesta en funcionamiento de la EDAR en proyecto, así como a la conexión a ésta de la red de saneamiento del sector, igualmente se deberá obtener la oportuna concesión de agua y obtención de suministro eléctrico.

CHINCHILLA DE MONTEARAGÓN. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE LOS SECTORES 1 DEL AR-1, 1 DEL AR-2, 1 DEL AR-3 Y 1 DEL AR-4, DE CARÁCTER RESIDENCIAL, DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHINCHILLA, PROMOVIDO POR "CONSTRUCCIONES LEVANTINO MANCHEGAS S.L." Expte.PL 9/07.

La Comisión Provincial de Urbanismo, visto el informe de la Ponente, acuerda, por unanimidad, y de conformidad con lo establecido en el artículo 122 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística, emitir Informe desfavorable en base a las siguientes observaciones, señaladas en el Informe de la Ponente y que a continuación se transcriben:

OBSERVACIONES:**En cuanto al expediente administrativo y de gestión:**

No procede su estudio dado que previamente deberán aclararse las cuestiones técnicas que se exponen a continuación.

En cuanto a la Alternativa Técnica:

Es el Plan Parcial el documento de planeamiento que contiene la delimitación de las Unidades de Actuación (si no estaban delimitadas en el POM o si va a modificarse su delimitación); conforme al art. 113.3 del TRLOTAU "...el Plan Parcial incluirá en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector". En el caso que nos ocupa es una única Unidad de Actuación la que incluye cuatro sectores, lo que daría lugar, además, a una gestión muy complicada si no imposible de ese ámbito, pues se trata además de los cuatro sectores únicos de cuatro Áreas de Reparto distintas con sus distintos aprovechamientos cada una de ellas. Dicho ámbito ya había iniciado su gestión por el propio planeamiento con la delimitación de las Áreas de Reparto, estableciendo un reparto equitativo de aprovechamientos, una racional gestión de la ejecución, una programación, etc. Desde la gestión (Unidades de Actuación) no se pueden modificar tales determinaciones estructurales establecidas por el POM.



Se debe tener claro el objetivo a conseguir con este desarrollo urbanístico, replanteándose lo pretendido con el PAU presentado: modificación o no de determinaciones estructurales o detalladas de planeamiento, todo ello con las justificaciones exigidas por la normativa vigente, modificación de ámbitos de gestión, asunción de determinaciones de planeamiento y de gestión, etc. y utilizar los documentos e instrumentos adecuados que la ley pone a nuestra disposición en función de los fines que se pretendan.

2.7. CAUDETE. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR R-6 "SUR II" DE SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES, PROMOVIDO POR AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "SECTOR R-6 CAUDETE" Expte.PL 48/06.

La Comisión Provincial de Urbanismo, visto el informe de la Ponente, acuerda, por unanimidad, y de conformidad con lo establecido en los artículos 38.3º y 122 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística, emitir Informe desfavorable en base a que las determinaciones de carácter estructural de la Alternativa Técnica no se ajustan a la legislación vigente (TRLOTAU y Reglamento de Planeamiento); que la alternativa técnica presenta múltiples incoherencias que la hacen inviable, y que la proposición jurídico-económica y el convenio propuesto tampoco se ajustan a la legislación vigente y todo ello de acuerdo a las siguientes observaciones, señaladas en el Informe referido y que a continuación se transcriben:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

Se estima que el Ayuntamiento debería haber solicitado el informe de esta Comisión una vez resuelto el Recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por la Mercantil "URBANIZACIONES SANTA BARBARA".

Además y dado el contenido de las observaciones técnicas tampoco se considera se tengan que hacer observaciones en este apartado, si bien hay que señalar que la cesión pendiente de la carretera de titularidad provincial condiciona la viabilidad del PAU.

Respecto de la Proposición Jurídico Económica:

Deberían haber quedado bien definidos los plazos comprometidos y penalizaciones en caso de demora en el Convenio propuesto.

Se observa copia de otros convenios (Pág. 6, Pág. 26) y no haber sido analizada la Proposición Jurídico-Económica ya que contiene datos de otros sectores y estipulaciones contradictorias entre lo previsto en el Convenio y la proposición jurídico-económica. (Pág. 12)

Se hace referencia a aprobación de Proyecto de urbanización cuando el PAU presentado ya lo engloba.

La regulación contenida en el Convenio y Proposición Jurídico-Económica sobre el IVA no podrá contravenir lo regulado en la legislación reguladora de este impuesto, aunque no es materia que corresponda informar a esta Consejería.

Se confunden conceptos en cuanto a cesiones de aprovechamiento y excedentes de aprovechamiento.

Se debería haber previsto la posibilidad de retribución al urbanizador en terrenos además de en metálico.

En cuanto a los gastos del PAU, No se aporta presupuesto ni cuadro de precios descompuestos de las obras de urbanización (v. Observaciones), pero se estiman los gastos totales en 3.383.818,57 €, de los que 2.987.450,07 corresponden a los costes de urbanización, a



[Handwritten signature]



los que falta añadir el IVA. No se han incluido los gastos de conservación previstos en el artº 115.2 (v. Observaciones, más abajo).

Se deberán especificar qué instalaciones se han de erradicar concretamente, tal y como se ha redactado el párrafo correspondiente parece no haberse estudiado a fondo tal extremo.

En cuanto a la alternativa técnica:

La Alternativa Técnica se basa en un Plan Parcial de Mejora que aumenta considerablemente la densidad de viviendas asignada por el planeamiento vigente al Sector, pasando de 45 viv/ha a 65 viv/ha.

Si bien la motivación inmediata de dicho cambio viene de una contradicción o error material de las NNSS, que asignan al sector una edificabilidad (10.000 m²/ha) prácticamente imposible de realizar, por elevada, para el tipo de vivienda que las mismas NNSS prevén en el mismo (unifamiliar adosada), lo que no sería motivo suficiente para legitimar la nueva densidad, el autor, por las razones ya recogidas en el apartado 2, que la mejora propuesta supone de hecho una mejora real respecto al planeamiento vigente.

No obstante lo anterior, al afirmar el autor que pese a incrementarse la densidad de viviendas del sector, "debemos entender que [...] no se incrementa el número de habitantes potenciales de la actuación", incurre en un error de carácter estructural que pone en cuestión la validez del PPM. En efecto, independientemente de lo impreciso de esta conclusión y de que la diferencia entre la densidad de viviendas asignada por el planeamiento y la nueva densidad establecida por el PPM supone un incremento de 289 viviendas (y no de 170, como afirma el autor), no es razonable suponer que no existe incremento de población cuando se ha incrementado la densidad del sector (y, por tanto, el número de viviendas) en cerca de un 45%. Es por ello que se considera necesario incrementar proporcionalmente las reservas de sistemas generales, cosa que el PPM no hace, aunque sí prevé la creación de suelo para la construcción de viviendas protegidas en algo menos del 50% previsto por el artículo 19.8.b) no estando de hecho obligado a hacerlo pues, aunque con la actuación prevista (3.000 habitantes aproximadamente) Caudete rebasará los 10.000 habitantes potenciales, la población de derecho actual es de 9.744. Éste aspecto únicamente debe considerarse como una mejora de las establecidas en el art. 122 del TRLOTAU.

A lo anterior hay que añadir que al no haberse segregado en el sector los sistemas generales de la superficie ordenada propiamente dicha, no es posible calcular la edificabilidad residencial ni, por tanto, comprobar si, dado el alto aprovechamiento del sector, se está excediendo el máximo que la LOTAU establece para la misma. En este sentido, al menos la calle de la Virgen y las partes interiores al sector de la calle Atleta Antonio Amorós y carretera comarcal de Caudete a Villena han de entenderse sistemas generales.

Lo anterior, es suficiente para poder concluir que **LAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA NO SE AJUSTAN INTEGRAMENTE A LO ESTABLECIDO EN EL TRLOTAU.**

Lo anterior, junto al hecho de que a lo largo de la supervisión se han detectado otros errores de diverso calado, implica necesariamente que la Alternativa Técnica debería corregirse de acuerdo a las siguientes **OBSERVACIONES:**

RELATIVAS AL PLAN PARCIAL

- Justificación expresa de la mejora (y, en especial, del aumento de la densidad y el cambio de tipología extensiva a intensiva) en los términos establecidos en las letras a) y c) del artículo 39.7 y la letra a) del 39.8 del TrLOTAU. Dicha justificación deberá estar basada en un estudio global pero suficientemente detallado del conjunto del núcleo urbano (tramas urbanas diferenciadas; ubicación, superficie y oferta actual de los suelos previstos para edificación





extensiva, etc.), de las circunstancias actuales de su desarrollo (zonas de crecimiento, ubicación idónea de los usos, etc.) y de las infraestructuras, servicios y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural que en ningún caso podrán ver mermada con la modificación su capacidad, calidad y eficacia. Además, la mencionada justificación irá acompañada de la documentación gráfica que proceda.

- La mejora introducida supone un incremento de población por lo que deberán incrementarse "proporcionalmente a este aumento las reservas de sistemas generales así como las educativas que procedan..." (artº 57.3 RP, así como 39.7.a) del TrLOTAU) y, en concreto, la reserva de zonas verdes según artº 19 RP, teniendo además en cuenta que con la actuación prevista la población potencial de Caudete rebasa los 10.000 habitantes (reserva de 1.000 m² cada 200 hab.).
- Deberán identificarse los sistemas generales del Sector (los viales referidos en el apartado 5.3.3., entre otros), tanto en la memoria y sus cuadros como en los planos que corresponda (PPM-01, entre otros), superficiándolos y teniéndolos en cuenta a la hora de calcular los parámetros estructurales y la edificabilidad de la(s) zona(s) de ordenación (ZOU). El apartado 5.3.3. de la memoria se ajustará al artº 19 del RP y se tendrá en cuenta que los "documentos" no son ordenación estructural ("documentación gráfica de las NNSS").
- La reserva de aparcamiento realizada no cumple los estándares mínimos de calidad urbana sg. artº 22 del RP ya que, en base a los datos de aprovechamiento real (residencial) y densidad del sector, la superficie media de las viviendas resulta ser de 153,85m², superior a 120m².
- Se justificará la zona de afección de la carretera comarcal Caudete-Villena, marcándose y respetándose en la ordenación, en su caso.
- Se justificará expresamente en la memoria que el sistema local S.L.E.L previsto en las NNSS no ha sufrido modificación alguna a los efectos del artículo 39.3 del TrLOTAU.
- Se aportará documento de refundición según artº 39.9 TrLOTAU y 121.4 del RP

RELATIVAS AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

- Se acreditará "que [los servicios generales de la ciudad] tienen capacidad suficiente para atender [el enlace de los servicios urbanísticos del Sector]" (según artº 100.2 del RP).
- Completar red de telecomunicaciones de acuerdo con el RDL 1/1998 y RD 401/2003, de 4 de abril. Asimismo, se completará la definición del mobiliario urbano con descripción del correspondiente a viales públicos.
- Se aportará cuadro de precios descompuestos y presupuesto, según artº 101.5 y 101.6 del RP, ajustándose el presupuesto, en su caso, al incorporar las correcciones que proceda.

OTRAS OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

- Se aportará plano detallado justificativo del cumplimiento del Código de Accesibilidad.
- El plano PPM-01 se debe completar marcando y diferenciando zonas de ordenanza y sistemas locales y generales ya que, de lo contrario, no se aprecia bien la integración de la ordenación con la trama urbana. A tal efecto, se recomienda realizar dicho plano a una escala menor que permita visualizar un entorno más amplio (Artº 64.2.a) del RP).
- Se acotarán convenientemente los planos que proceda, especialmente el plano PPM-08 de "Zonificación y Ordenanza", donde expresamente deberán de figurar junto a los anchos de calle, etc., las cotas definidoras de los parámetros de ordenación y volumen (fondo de bloques, retranqueos, etc.) y las zonas de ordenación (ZOU) que proceda, diferenciándose la ordenación estructural (OE) y la detallada (OD). Asimismo, se especificarán rasantes en los cambios de dirección y puntos de cruce de los viales, sg. artº 63.b del RP.



- Del cuadro resumen de la p. 2.52 de la memoria del PPM se eliminará la edificabilidad máxima que inicialmente preveían las NNSS sustituyéndola por lo que se denomina "edificabilidad prevista", ya que es ésta la que se ha tenido en cuenta para todos los cálculos de la ordenación estructural (aprovechamiento tipo, etc.) y es, por tanto, la máxima.
- Se aclarará a qué zona del PPM afecta la ordenanza Residencial Bloque-Manzana, pues no se ha detectado existencia de tipología en manzana cerrada en el mismo. Se observa también que la edificabilidad de la norma Residencial Bloque-Aislado (p. 4.20) contiene erratas y no es aplicable a la totalidad del ámbito de ordenación. Revisar y corregir cuanto proceda.
- Se aprecia la siguiente errata en la p. 2.6 del PPM: El PPM no ha redefinido el uso global, pues éste sigue siendo residencial, y la volumetría no es una determinación estructural sino de detalle.
- Si bien es cierto que la organización de los bloques y zonas verdes busca compensar la altura de los bloques de viviendas mediante una adecuada "permeabilidad" del espacio ordenado, se considera recomendable reconsiderar dicha altura, máxime cuando de las observaciones realizadas en este informe cabe deducir que sería recomendable una disminución de la edificabilidad residencial.

3.- Modificaciones Puntuales de Planeamiento. Informe art. 134 y 135.2 Reglamento de Planeamiento.

3.1.- VILLAMALEA. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL. Expte. PL.61/06.

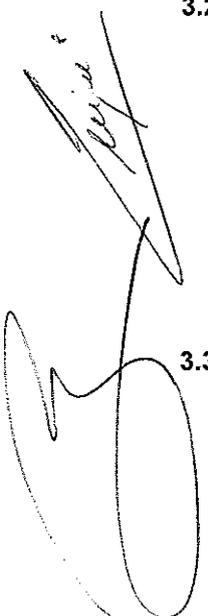
Se da cuenta a la Comisión del informe desfavorable a la aprobación inicial del expediente emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda el 29 de junio de 2007 y remitido al Ayuntamiento de Villamalea, de acuerdo con lo establecido en el art.135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en base a la autorización del Presidente de la Comisión prevista en el artículo 8.2º del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; no considerando necesario los miembros de la Comisión hacer más precisiones.

3.2.- VILLAMALEA. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL Expte. PL.78/06.

Se da cuenta a la Comisión del informe desfavorable a la aprobación inicial del expediente emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda el 29 de junio de 2007 y remitido al Ayuntamiento de Villamalea, de acuerdo con lo establecido en el art.135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en base a la autorización del Presidente de la Comisión prevista en el artículo 8.2º del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; no considerando necesario los miembros de la Comisión hacer más precisiones.

3.3.- CHINCHILLA. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL. "ZONA INDUSTRIAL PONIENTE". Expte. PL.42/07.

Se da cuenta a la Comisión del informe de la fase de concertación previa previsto en el art.134 del Reglamento de Planeamiento, notificado al Ayuntamiento de Chinchilla con fecha 14 de agosto de 2007, y emitido por los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, en base a la autorización del Presidente de la Comisión prevista en el artículo 8.2º del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan





Junta de Comunidades de

Castilla-La Mancha

los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; en base al cual, se entiende no superada la fase de concierto.

3.4.- SALOBRE. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. Expte. PL.40/07.

Se da cuenta a la Comisión del informe de la fase de concertación previa previsto en el art.134 del Reglamento de Planeamiento, notificado al Ayuntamiento de Salobre con fecha 6 de agosto de 2007, y emitido por los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, en base a la autorización del Presidente de la Comisión prevista en el artículo 8.º del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; en base al cual, se entiende no superada la fase de concierto.

3.5.- CASAS DE JUAN NÚÑEZ. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES . Expte. PL. 13/06.

La Comisión, de acuerdo con el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad emitir el informe previsto en el artículo 135.2 b del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, informando desfavorablemente la aprobación inicial del expediente, no pudiendo fundamentarse la modificación Puntual en la corrección de un error material según lo que se expone a continuación :

Respecto de la tramitación del expediente:

Las Modificaciones puntuales de planeamiento han de ser de elaboradas por el Ayuntamiento y no por un particular como es el caso, en todo caso el propietario afectado instará al Ayuntamiento la Modificación pero será éste quien la elabore.

La Diligencia de Secretaría sobre el resultado del trámite de información pública de la Modificación es errónea ya que no cuadra su emisión con la fecha de publicación de la misma.

Se remitió el expediente para aprobación definitiva cuando procedía la emisión del informe previsto en el artículo 135 2 b) del Reglamento de Planeamiento.

Respecto al contenido técnico, estudiado por el Jefe de Sección Técnica, D. Antonio Belmar:

Examinado el expediente de la MP de 1.998, en su Apartado 3.3.4 de la Memoria de Ordenación se puede comprobar que al establecer las determinaciones de la Unidad de Actuación 2, expresamente se prevé una superficie neta de suelo de "3.421 m2 bajo la ordenanza SU-1", estableciéndose así mismo las superficies correspondientes de cesiones dotacionales que de dicha tipología se derivan. Y además, en el mismo apartado 3.3.4 de la Memoria, se añaden párrafos como "a esta superficie se le han asignado dos usos distintos buscando la coherencia entre las necesidades actuales y el desarrollo futuro de la población" o este otro "la zona más próxima al casco actual se destina a viviendas unifamiliares bajo la ordenanza SU-2 y la zona más alejada se destina a vivienda residencial en manzana cerrada, ordenanza SU-1, en previsión de cubrir la necesidad que tiene Casas de Juan Núñez de reposición en materia de viviendas", o incluso este último párrafo "así pues, esta unidad de actuación está constituida por dos zonas correspondientes a cada una de las ordenanzas asignadas, que permiten la ejecución de la unidad de actuación en dos fases según la demanda".

Por tanto, puede aseverarse sin lugar a dudas que el criterio contemplado en la Modificación Puntual cuya aprobación definitiva se demanda, de que la inclusión de suelo con destino Residencial en Manzana Cerrada SU-1 en el expediente aprobado en 1.998 se debió a un





Junta de Comunidades de

Castilla-La Mancha

error material, se opone de manera radical al criterio y concreción contenidos en la Memoria de la citada MP en la que, como hemos visto, expresamente se establece y justifica el establecimiento de suelo calificado con la Ordenanza SU-1.

Por lo que se considera que la Modificación Puntual planteada no puede fundamentarse en la corrección de un error material, ya que sus determinaciones no contienen "error claro y manifiesto" según ha quedado expuesto en las consideraciones anteriores.

Por otra parte las determinaciones y la documentación de las Modificaciones de los Planes se deben atener a lo establecido en los arts. 119 y 120, en relación con el art. 38, de Reglamento de Planeamiento, y en el art. 121, en relación con el art. 40, del mismo, respectivamente, careciendo la presentada de tal documentación.

4.- Modificaciones Puntuales de Planeamiento. Aprobación Definitiva.

4.1. NAVAS DE JORQUERA. Modificación Puntual 1 de las Normas Subsidiarias Municipales. Expte. 87/06.

La Comisión, de acuerdo con el informe de la Ponente, y de conformidad con lo establecido en los artículos 37 y siguientes 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, y el artículo 136 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se prueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, acuerda por unanimidad la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Navas de Jorquera.

Igualmente acuerda recordar al Ayuntamiento de Navas de Jorquera que en aplicación del Artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., el Ayuntamiento deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo de Aprobación Definitiva, así como la Normativa Urbanística íntegra que proceda; correspondiendo a la Comisión Provincial de Urbanismo la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

5.- Estudios de Detalle. Informe.

5.1.- NERPIO. Estudio de Detalle U-23 de las Normas Subsidiarias en C/Camino Viejo s/n. Expte.PL.6/07.

La Comisión, visto el informe de la ponente, acuerda por unanimidad, de conformidad con el artículo 38 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, emitir informe desfavorable del Estudio de Detalle tramitado por el Ayuntamiento de Nerpio a iniciativa de la mercantil "Huebras Desarrollos Inmobiliarios, S.L.", al no ajustarse a lo dispuesto en el art.28 del TRLOTAU y art.72 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, en base a las consideraciones técnico-jurídicas expuestas en el mismo, que a continuación se transcriben:

CONSIDERACIONES JURÍDICAS Y TÉCNICAS:

El artículo 28 del TRLOTAU establece que: "Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente propuesta.

Analizadas las Normas Subsidiarias Municipales de Nerpio, aprobadas por la CPU en sesión de 5/07/1985, en su art. 1.10.2. relativo a "Desarrollo de las Normas" prevén la posibilidad de la redacción de Estudios de Detalle, "cuando en las zonas de suelo urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y



Junta de Comunidades de

Castilla-La Mancha

rasantes...".

Por su parte, la Modificación Puntual de las NNSS de Nerpio aprobada definitivamente por la CPU en sesión de 12/05/93, contempla en su art. 5, la Unidad de Actuación U-2.3. "a desarrollar por Estudio de Detalle, en el que se especificarán las cesiones de viales, alineaciones y rasantes y demás elementos de urbanización necesarios para el desarrollo urbanístico de la misma".

Examinado el ED se detecta lo siguiente por el Arquitecto supervisor del expediente:

- El límite del SU previsto no es coincidente con el establecido en el planeamiento vigente. Tal alteración, supone una modificación de la ordenación estructural establecida por las Normas Subsidiarias. Dicha modificación no puede considerarse incluida en las atribuciones o límites de los Estudios de Detalle, establecidos en el art. 73 del RP. Así mismo, tampoco justifica el ED la no ocasión de perjuicio a terceros ni la no alteración de los predios colindantes (art. 73.4 RP).
- No establece el régimen urbanístico del suelo urbano que corresponda, de entre las definidas en el art. 105 del RP, ni el régimen, de entre los regulados en la Disposición Transitoria Primera, apartado 1.3 del TRLOTAU.
- No remitir la actividad de ejecución del planeamiento previsto por el ED, a la programación (con todos sus requisitos, delimitación de la UA incluida) de la correspondiente actuación urbanizadora, según establece el apartado b) 3ª de la citada Disposición.

JORQUERA. Estudio de Detalle de la Manzana C/Balcón del Júcar. Expte.PL.19/07.

Por la Ponente se da cuenta a la Comisión de que con fecha 23 de mayo de 2007 se emitió informe desfavorable a la aprobación del Estudio de Detalle por los siguientes motivos:

Ni el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Jorquera, ni su modificación 1ª prevén ni regulan expresamente la redacción de Estudios de Detalle. Por tanto, según el artículo 73.1 del Reglamento de Planeamiento no es posible aprobar el Estudio de Detalle en el ámbito propuesto.

Por otra parte, la modificación puntual 1ª del PDSU de Jorquera, en su delimitación de Suelo Urbano de Reserva "Sur-B", no proporciona la ordenación detallada del suelo, limitándose a establecer tres zonas: Equipamiento, Zona Verde y Edificable. En consecuencia, el suelo donde se propone el ED carece de Ordenación Detallada, no siendo el Estudio de Detalle la figura apropiada para establecerla, ya que esto excede los contenidos previstos en el reglamento de Planeamiento. Debería redactarse un Plan Parcial.

Por último conviene reseñar que se aprecia un error significativo en las superficies del suelo ya que la superficie de Zona Verde según la modificación puntual 1ª del PDSU es de 362,06 m² y el Estudio de Detalle la reduce a 245,00 m². La superficie de equipamiento es de 325,50 m² y el Estudio de Detalle la reduce a 275,00 m².

No ajustándose, por tanto, a lo dispuesto en los arts. 28 del TRLOTAU y 72 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Informa, así mismo, de que el Ayuntamiento de Jorquera, una vez transcurrido el plazo para la emisión del correspondiente informe por parte de esta Comisión y no habiendo sido emitido, ha procedido a la aprobación del Estudio de Detalle de referencia. Además, se informa que por parte de la Delegación de la Junta de Comunidades, en virtud de lo dispuesto en el art. 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se ha formulado requerimiento de anulación a dicho Ayuntamiento. Tras el cual, en caso de no ser atendido, la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda podría acudir a la Jurisdicción Contencioso-administrativa.





Junta de Comunidades de

Castilla-La Mancha

A la vista de lo expuesto, la Comisión a los efectos oportunos ratifica el informe de fecha 23 de mayo de 2007 emitido por la Delegación Provincial.

5.3.- CHINCHILLA DE MONTEARAGÓN. Estudio de Detalle. C/ La Fuente nº 23 y 25. Expte.15/07.

La Comisión, visto el informe de la ponente y considerando correcta la tramitación administrativa del expediente, acuerda por unanimidad emitir el informe previsto en el artículo 38 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en sentido favorable a la aprobación del Estudio de Detalle tramitado por el Ayuntamiento de Chinchilla a iniciativa de la mercantil "Desarrollo Urbanístico Niros, S.L".

6.- Proyectos de Urbanización. Informe.

6.1.- VILLAMALEA. PROYECTO DE URBANIZACION Sector 8. Expte. P.L.28/07.

La Comisión Provincial de Urbanismo, visto el informe de la Ponente, acuerda, por unanimidad, y de conformidad con lo establecido en los artículos 111.3 y 122.1 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, emitir informe en los siguientes términos:

1. Deberán tenerse en cuenta los condicionamientos impuestos por la Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
 2. Deberá realizarse un Estudio de Valoración de Afecciones al Patrimonio Histórico, según resolución de la Consejería de Cultura de 25 de enero de 2007 y se deberá obtener el informe favorable de la misma antes de poder aprobar el Proyecto de Urbanización.
- Deberá obtenerse el informe favorable de la Consejería de Obras Públicas respecto al entronque de las dos calles que discurren en sentido este-oeste con la carretera CM-3252.
- Deberá quedar acreditado mediante informe técnico, al menos, el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización.
5. Deberá acreditarse la capacidad de la red existente de suministro de energía eléctrica y acceso a la red de telecomunicaciones.
 6. Deberá obtenerse la autorización de vertido de aguas pluviales a emitir por la Confederación Hidrográfica del Júcar con anterioridad a la aprobación del P.U.

Por otra parte se informa que es función de los servicios técnicos municipales o, en su caso, a quien corresponda la asistencia técnica al municipio, la emisión del informe sobre el cumplimiento de la normativa aplicable a los aspectos técnicos del Proyecto de urbanización y en general a los proyectos de obras.

6.2.- VILLAMALEA. PROYECTO DE URBANIZACIÓN Sector 3. Expte. P.L. 32/07.

La Comisión Provincial de Urbanismo, visto el informe de la Ponente, acuerda, por unanimidad ratificar el informe desfavorable, remitido al Ayuntamiento de Villamalea con fecha 1 de agosto de 2007, que señalaba:

- " 1. *El Proyecto de Urbanización es un proyecto de obras que define los detalles técnicos de las obras públicas previstas en los planes, por lo que debe presentarse completo; en el proyecto remitido a esta Delegación no se hace mención alguna, ni en memoria ni en planos, a la red de distribución de energía eléctrica ni a la de alumbrado público (art. 100.1 RP).*



2. *El Proyecto de Urbanización presentado elimina gran parte del espacio público destinado a aparcamientos establecido en el Documento de Asunción aprobado con el PAU. Un Proyecto de Urbanización no puede modificar la Ordenación Detallada establecida por un plan (ello además de que con la superficie de aparcamiento planteada se estarían incumpliendo los estándares mínimos de calidad establecidos en el art.22 del RP).*
3. *Las dimensiones de aceras presentadas en distintos planos del proyecto de urbanización no son coincidentes (4.1; 8; 10.4; 4.3). Aunque la escala de alguno de ellos no permite medir con exactitud se deduce el incumplimiento del Código de Accesibilidad en cuanto a itinerarios peatonales accesibles (anchura libre mínima de 1.50 m)*
4. *Al no contener referencia alguna el proyecto a la red de energía eléctrica tampoco se establece cómo se realizará el enlace con ella ni se justifica si ésta tiene capacidad suficiente (art. 100.2 RP).*
5. *Previamente a la aprobación del proyecto deberá recabarse informe favorable de la Consejería de Cultura, presentando ante ésta el Proyecto completo tal y como se ha indicado en el punto 1 de este informe.*
6. *No podrá aprobarse el Proyecto de Urbanización sin la Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre evaluación de impacto ambiental, y en su caso, teniendo en cuenta sus consideraciones. El Proyecto que se someta a consideración de esta Delegación será completo tal y como se ha indicado en el punto 1 de este informe.*
7. *Los datos de suficiencia de recursos hídricos son confusos, al no constar la documentación remitida a la Delegación Provincial de Medio Ambiente, no pudiéndose valorar adecuadamente la suficiencia de los mismos. Se debería haber solicitado a la Confederación H. del Júcar el informe previsto en el apdo. 4 del artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Aguas."*

Además, informada la Comisión Provincial de que con fecha 17 de agosto de 2007 tiene entrada nueva documentación en respuesta a lo arriba señalado, y que se ha comprobado que se aporta la documentación señalada en el punto 1 anterior, se corrige lo señalado respecto a los aparcamientos previstos en el punto 2, acuerda por unanimidad, y de conformidad con lo establecido en los artículos 111.3 y 122.1 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, emitir, tras ello, informe con las siguientes observaciones:

- 1.- La dimensión de aceras presentada en el plano 4.3. modificado incumple el Código de Accesibilidad en cuanto a itinerarios peatonales accesibles (la anchura de 1.50 m que establece el Código es anchura libre).
- 2.- Respecto a la red de energía eléctrica no se establece cómo se realizará el enlace con la existente ni se justifica si ésta tiene capacidad suficiente (art. 100.2 RP).
Manteniéndose asimismo las siguientes ya señaladas en el anterior informe:
- 3.- Previamente a la aprobación del proyecto deberá recabarse informe favorable de la Consejería de Cultura, presentando ante ésta el Proyecto completo y con las correcciones que se hayan introducido.
- 4.- No podrá aprobarse el Proyecto de Urbanización sin la Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre evaluación de impacto ambiental, y en su caso, teniendo en cuenta sus consideraciones. El Proyecto que se someta a consideración de esta Delegación será completo tal y como se ha indicado en el punto 1 de este informe.

Los datos de suficiencia de recursos hídricos son confusos, al no constar la documentación remitida a la Delegación Provincial de Medio Ambiente, no pudiéndose valorar





adecuadamente la suficiencia de los mismos. Se debería haber solicitado a la Confederación H. del Júcar el informe previsto en el apdo. 4 del artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Por lo que no podrá aprobarse el Proyecto de Urbanización si no se corrigen las deficiencias señaladas y se obtienen los informes indicados.

Por otra parte se informa que es función de los servicios técnicos municipales o, en su caso, a quien corresponda la asistencia técnica al municipio, la emisión del informe sobre el cumplimiento de la normativa aplicable a los aspectos técnicos del Proyecto de urbanización y en general a los proyectos de obras.

7.- Calificaciones Urbanísticas en Suelo Rústico

7.1. CASAS DE VES. S.R. 48/06. Ampliación Explotación Cunicola. Parcela 488 del Polígono 3. Promotor: Teresa A. Cuesta Martínez.

La Comisión, visto el informe de la Ponente, no existiendo alegaciones en el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes 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, y cumpliendo, según los informes municipales, los requerimientos establecidos en el planeamiento municipal (Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Casas de Ves), acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística de la parcela 488 del polígono 3 de Casas de Ves para la ampliación de una granja de conejos con al construcción de una nave y anexo de un total de 442,68 m2 construidos; estableciéndose de conformidad con lo establecido en la Resolución de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de 8 de noviembre de 2005 la necesidad de implantar y garantizar el crecimiento de la pantalla vegetal prevista en Estudio de Impacto Ambiental mediante riego por goteo.

Así mismo, se deberá sujetar la ejecución del proyecto a los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las Administraciones afectadas.

Este acto de calificación no será eficaz hasta tanto no se haya procedido a la prestación de la garantía a que se refiere el actual artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU.

Igualmente la eficacia de la calificación queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

Por el Ayuntamiento de la citada localidad, se deberá comprobar el efectivo establecimiento de la pantalla vegetal fijada en el presente acuerdo, debiendo comunicarlo a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

Igualmente, 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 hipotecaria (art. 58 del TRLOTAU).

7.2.- LA GINETA. S.R. 78/06.Nave compactación paja. Parcela 195 del Polígono 2. Promotor: Pedro García Martínez.

La Comisión, visto el informe de la Ponente, no existiendo alegaciones en el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes 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, y al cumplir tanto la normativa autonómica como, según los informes municipales, los requerimientos establecidos en el planeamiento municipal, acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística de la parcela 195 del





polígono 2 de La Gineta para la instalación de una nave y cobertizo para almacén y compactación de paja; estableciéndose de conformidad con el artículo 38 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo rústico una replantación total de 586 m² que se deberán disponer como barrera arbórea perimetral para su mejor integración en el entorno.

Así mismo, se deberá sujetar la ejecución del proyecto a los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las Administraciones afectadas.

Este acto de calificación no será eficaz hasta tanto no se haya procedido a la prestación de la garantía a que se refiere el actual artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU.

Igualmente la eficacia de la calificación queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

Por el Ayuntamiento de la citada localidad, se deberá comprobar el efectivo cumplimiento de la repoblación fijada en el presente acuerdo, debiendo comunicarlo a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

Igualmente, 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 hipotecaria (art. 58 del TRLOTAU).

7.3.- LA GINETA. S.R. 38/07. Parque Fotovoltaico. Parcela 269 y 270 del Polígono 2. Promotor: Gómez y Lerma, S.A.

La Comisión, visto el informe de la Ponente, no existiendo alegaciones en el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes 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, y dado que la actividad que se pretende instalar cumple tanto la normativa autonómica como según los informes municipales los requerimientos establecidos en el planeamiento municipal, considerando la actividad permitida por el artículo 5.2.2.4 de las Normas Subsidiarias, acuerda por unanimidad, otorgar la calificación urbanística de las parcelas 269 y 270 del polígono 2 de La Gineta para la instalación de una central solar fotovoltaica conectada a red de 500 KW de potencia; estableciéndose de conformidad con el artículo 38 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo rústico una replantación con especies autóctonas de una superficie de 11.680 m² de los que 2.980 m² será una barrera arbórea de 5 metros de ancho alrededor del recinto vallado, otros 4.000 m² será arbóreas en la zona más próxima a la carretera y el resto arbustivas; Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3ª del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se acuerda establecer como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluido la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

Así mismo, se deberá sujetar la ejecución del proyecto a los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las Administraciones afectadas.

Este acto de calificación no será eficaz hasta tanto no se haya procedido a la prestación de la garantía a que se refiere el actual artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU.

Por el Ayuntamiento de la citada localidad, se deberá comprobar el efectivo cumplimiento de la repoblación fijada en el presente acuerdo, debiendo comunicarlo a esta Comisión Provincial de Urbanismo.





La fijación del canon corresponde al Ayuntamiento de La Gineta, de conformidad con el artículo 64.3 del TRLOTAU, y se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

Igualmente, 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 hipotecaria (art. 58 del TRLOTAU).

7.4.- BONETE. S.R. 98/06. Parque Fotovoltaico. Parcelas 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 202 y 216, 214 y 215 (líneas) del Polígono 1 y 397 del polígono 3 (línea). Promotor: Grupo Gesisol, S.L.

La Comisión, visto el informe de la Ponente, no existiendo alegaciones en el expediente, acuerda por unanimidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes 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, otorgar la calificación urbanística de las parcelas 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 202 y 216, 214 y 215 (línea) del polígono 1 y 397 del polígono 3 (línea), de Bonete para la instalación de una central solar fotovoltaica conectada a red de 8.389 KW de potencia, considerándola permitida por el Planeamiento urbanístico municipal como instalación industrial; estableciéndose de conformidad con el artículo 38 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo rústico una replantación total de 226.784m2 con especies autóctonas en la misma parcela, de los que una parte se deberán disponer como barrera arbórea perimetral para su mejor integración en el entorno; Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3ª del número del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se acuerda establecer como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluido la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

Así mismo, se deberá sujetar la ejecución del proyecto a los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las Administraciones afectadas.

Este acto de calificación no será eficaz hasta tanto no se haya procedido a la prestación de la garantía a que se refiere el actual artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU.

Igualmente la eficacia de la calificación queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

Por el Ayuntamiento de la citada localidad, se deberá comprobar el efectivo cumplimiento de la repoblación fijada en el presente acuerdo, debiendo comunicarlo a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

La fijación del canon corresponde al Ayuntamiento Bonete, de conformidad con el artículo 64.3 del TRLOTAU, y se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

Igualmente, 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 hipotecaria (art. 58 del TRLOTAU).

7.5.- FUENTE ÁLAMO. S.R. 85/06. Instalación Agroturismo Enológico. Parcelas 5042, 5045, 5047





del Polígono 6 y Parcela 412 del Polígono 10. Promotor: Bodegas y Viñedos Mainetes, S.L.U.

La Comisión, visto el informe de la Ponente, no existiendo alegaciones en el expediente, acuerda por unanimidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes 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, otorgar la calificación urbanística de las parcelas 5042, 5045 y 5047 del polígono 6, y parcela 412 del polígono 10 de Fuente Álamo para la instalación de una instalación de enoturismo, complementaria a una bodega existente, considerándolo permitido el uso al entenderse encuadrado en el apdo. 2 del artículo 4.7.9.2 del POM de Fuente Álamo, condicionándola a que la misma obtenga la consideración de instalación de turismo rural en cualquiera de sus modalidades en la Consejería de Turismo y Artesanía.

De conformidad con lo señalado en el apdo. 3ª del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se acuerda establecer como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de esta actividad, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

Así mismo, se deberá sujetar la ejecución del proyecto a los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las Administraciones afectadas.

Este acto de calificación no será eficaz hasta tanto no se haya procedido a la prestación de la garantía a que se refiere el actual artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU.

Igualmente la eficacia de la calificación queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

Por el Ayuntamiento de la citada localidad, se deberá comprobar el efectivo cumplimiento de la repoblación fijada en el presente acuerdo, debiendo comunicarlo a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

La fijación del canon corresponde al Ayuntamiento de Fuenteálamo, de conformidad con el artículo 64.3 del TRLOTAU, y se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

Igualmente, 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 hipotecaria (art. 58 del TRLOTAU).

7.6.- BALAZOTE. S.R. 93/06. Nave Almacén y Fábrica de Muebles. Polígono 15. Parcela 1. Promotor: José López Useros y dos más.

La Comisión, visto el informe de la Ponente en el que se comprueba que:

"La edificación propuesta se emplaza, saliendo de Balazote en dirección Lezuza, en el margen derecho de la carretera CM-3251.

Su distancia al suelo urbano es inferior a 300 metros.

En el mismo margen de la carretera y entre el suelo urbano y la industria para la que se solicita calificación hay otra nave industrial, a unos 150 metros de la proyectada.

En el margen izquierdo de la carretera hay otra nave, a una distancia inferior a 100 metros



de la proyectada. En planos esta distancia se acota como 105 metros, aunque se comprueba que en el plano 3 del proyecto "Distribución parcela", se acota la distancia de la nave proyectada a la carretera en 52,60 metros y la distancia de la otra nave a ese punto es de 37,50 metros, que suman 90,10 metros.

En el proyecto se determina que "El agua se suministrará a partir de la red de agua del propio Ayuntamiento de Balazote" (pag.16 de la memoria). Asimismo contempla la ejecución de una red de saneamiento que termina vertiendo en fosa séptica. En cuanto al suministro eléctrico "Se prevé la instalación de un propio centro de transformación derivado de la línea aérea de media tensión que pasa por la misma parcela" (pag. 19 de la memoria).

El Ayuntamiento de Balazote promovió una modificación puntual de sus Normas Subsidiarias, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo en resolución de 8 de febrero de 2006, consistente en dejar sin efecto el Título IV de las NN.SS., relativo al Suelo No Urbanizable, y sustituirlo a todos los efectos por el Reglamento de Suelo Rústico y la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El artículo 10 de Reglamento de Suelo Rústico determina que: "Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población cuando se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano."

En el caso que nos ocupa se trata de una industria que demanda servicios e infraestructuras urbanas: suministro de energía eléctrica, agua potable, saneamiento, etc. Y nos encontramos, no ante más de tres unidades rústicas aptas para la edificación, sino ya edificadas.

Por tanto existe riesgo de formación de núcleo de población, en este caso más bien ampliación implícita del suelo urbano.

Además cabe destacar que su emplazamiento podría suponer un serio inconveniente para el posterior desarrollo urbanístico del municipio."

Acuerda por unanimidad, en base a los motivos anteriormente expuestos, no otorgar calificación urbanística de la parcela solicitada para la instalación de un almacén y fábrica de muebles, al considerar que el acto pretendido no se ajusta a lo exigido por el artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico, al existir riesgo de formación de núcleo de población.

7.7. CASAS DE JUAN NÚÑEZ. S.R. 7/07. Parque Fotovoltaico. Polígono 502. Parcela 365. Promotor: GAMESA SOLAR, S.A.

La Comisión, visto el informe de la Ponente, no existiendo alegaciones en el expediente, acuerda por unanimidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes 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, otorgar la calificación urbanística de 171.400 m² de la parcela 365 del polígono 502 de Casas de Juan Núñez para la instalación de una central solar fotovoltaica conectada a red de 2.000 KW de potencia nominal; estableciéndose de conformidad con el artículo 38 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo rústico una replantación total de 55.755 m² con especies autóctonas en la misma parcela, de los que una parte se deberán disponer como barrera arbórea perimetral de 5 m de profundidad para su mejor integración en el entorno; igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3º del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se acuerda establecer como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluido la eliminación de zapatas y cualquier





otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

Así mismo, se deberá sujetar la ejecución del proyecto a los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las Administraciones afectadas.

Este acto de calificación no será eficaz hasta tanto no se haya procedido a la prestación de la garantía a que se refiere el actual artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU.

Igualmente la eficacia de la calificación queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

Por el Ayuntamiento de la citada localidad, se deberá comprobar el efectivo cumplimiento de la repoblación fijada en el presente acuerdo, debiendo comunicarlo a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

La fijación del canon corresponde al Ayuntamiento de Casas de Juan Núñez, de conformidad con el artículo 64.3 del TRLOTAU, y se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

Igualmente, 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 hipotecaria (art. 58 del TRLOTAU).

7.8. ELCHE DE LA SIERRA, S.R. 16/07. Parque Fotovoltaico. Polígono 6. Parcela 4. Promotor: Huerto Solar El Derramadero, S.L.

La Comisión, visto el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes 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, otorgar la calificación urbanística de la parcela 4 del polígono 6 de Elche de la Sierra para la instalación de una central solar fotovoltaica conectada a red de 1.000 KW de potencia nominal, desestimando las alegaciones presentadas por D. José Mº García Moreno, ya que alega que la instalación supondrá un grave perjuicio para su propiedad, sin que tal posible perjuicio se haya fundamentado; habiendo sido considerada de interés social por el órgano municipal competente y entendiendo que es una cuestión de política medioambiental la obtención de energía a través de nuevos procedimientos considerados más respetuosos con el Medio Ambiente; y siendo la propia actividad de generación de energía considerada como servicio esencial y habiendo sido considerada a efectos urbanísticos por la Delegación de Industria como instalación de utilidad pública. En cuanto al requisito de existencia de informe de impacto ambiental, deberá pronunciarse la Consejería competente en la materia.

Se establece de conformidad con el artículo 38 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo rústico una replantación total de 44.400 m2. con especies autóctonas en la misma parcela, incluyendo la creación de una barrera arbórea perimetral de 5 m. de profundidad para su mejor integración en el entorno; Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3º del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se acuerda establecer como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluido la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

Así mismo, se deberá sujetar la ejecución del proyecto a los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las Administraciones afectadas.





Este acto de calificación no será eficaz hasta tanto no se haya procedido a la prestación de la garantía a que se refiere el actual artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU.

Igualmente la eficacia de la calificación queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

Por el Ayuntamiento de la citada localidad, se deberá comprobar el efectivo cumplimiento de la repoblación fijada en el presente acuerdo, debiendo comunicarlo a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

La fijación del canon corresponde al Ayuntamiento de Elche de la Sierra, de conformidad con el artículo 64.3 del TRLOTAU, y se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

Igualmente, 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 hipotecaria (art. 58 del TRLOTAU).

7.9.- ELCHE DE LA SIERRA. S.R.28/07.Depósitos Subterráneos de Combustible. Ampliación de instalación existente. Parcela 132 del Polígono 29.Promotor: Gas Fernández Reyes, S.L.

La Comisión, visto el informe de la Ponente, no existiendo alegaciones en el expediente, acuerda por unanimidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes 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, otorgar la calificación urbanística de la parcela 132 del polígono 29 de Elche de la Sierra para la instalación de dos depósitos enterrados de combustible líquido, como ampliación de las instalaciones existentes que obtuvieron calificación por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 8 de febrero de 2002, considerándola permitida por el planeamiento municipal (Ordenanza 11.a, Normas Subsidiarias Municipales) según los informes municipales; estableciéndose de conformidad con el artículo 38 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo rústico una replantación total de 963 m2 con especies autóctonas que se deberán disponer como barrera arbórea perimetral de 5 m de profundidad para su mejor integración en el entorno; Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3ª del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se acuerda establecer como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de referencia, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluido la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

Así mismo, se deberá sujetar la ejecución del proyecto a los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las Administraciones afectadas.

Este acto de calificación no será eficaz hasta tanto no se haya procedido a la prestación de la garantía a que se refiere el actual artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU.

Igualmente la eficacia de la calificación queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

Por el Ayuntamiento de la citada localidad, se deberá comprobar el efectivo cumplimiento de la repoblación fijada en el presente acuerdo, debiendo comunicarlo a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

La fijación del canon corresponde al Ayuntamiento de Elche de la Sierra, de conformidad





con el artículo 64.3 del TRLOTAU, y se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

Igualmente, 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 hipotecaria (art. 58 del TRLOTAU).

7.10.- MUNERA. S.R. 80/06. Cantera de Bolos de Sílice. Parcela: 105 . Polígono: 32. Promotor: Pedro José Toledo Carpintero.

La Comisión acuerda por unanimidad no entrar a valorar el expediente, y declara la terminación del procedimiento por imposibilidad material de continuarlo por desaparecer su objeto, de conformidad con lo establecido en el artículo 87.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, ya que de acuerdo con lo manifestado y la documentación aportada en este acto por D. Nicolás Merino Azorín, representante de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Industria y Sociedad de la Información, el citado interesado D. Pedro José Toledo Carpintero, presentó el desistimiento a la tramitación de su expediente en dicha Delegación y por Resolución de 27 de agosto de 2007 del Consejero de Industria y Sociedad de la Información de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se ha declarado la caducidad del expediente de autorización de explotación de recursos de la "Sección a" denominada "Maisal" ubicada en las parcelas objeto de la calificación urbanística del presente expediente; por lo que no consta ni se han solicitado los correspondientes permisos y autorizaciones según establece la letra c) del apartado 1º del art.43 del Reglamento de Suelo Rústico.

MINAYA. S.R. 17/07. Parque Fotovoltaico. Polígono 11. Parcela 5. Promotor: INMODO SOLAR, S.A.

La Comisión, visto el informe de la Ponente, no existiendo alegaciones en el expediente, acuerda por unanimidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes 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, otorgar la calificación urbanística de la parcela 5 del polígono 11 de Minaya para la instalación de una central solar fotovoltaica conectada a red de 1.000 KW de potencia nominal; estableciéndose de conformidad con el artículo 38 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo rústico una replantación total de 44.000 m2 con especies autóctonas en la misma parcela, de los que una parte se deberán disponer como barrera arbórea perimetral de 5 m de profundidad para su mejor integración en el entorno; Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3º del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se acuerda establecer como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluido la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

Así mismo, se deberá sujetar la ejecución del proyecto a los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las Administraciones afectadas.

Este acto de calificación no será eficaz hasta tanto no se haya procedido a la prestación de la garantía a que se refiere el actual artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU.

Igualmente la eficacia de la calificación queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.





Por el Ayuntamiento de la citada localidad, se deberá comprobar el efectivo cumplimiento de la repoblación fijada en el presente acuerdo, debiendo comunicarlo a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

La fijación del canon corresponde al Ayuntamiento de Minaya, de conformidad con el artículo 64.3 del TRLOTAU, y se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

Igualmente, 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 hipotecaria (art. 58 del TRLOTAU).

7.12.- MINAYA. S.R. 18/07. Parque Fotovoltaico. Polígono 11. Parcela 9. Promotor: INMODO SOLAR, S.A.

La Comisión, visto el informe de la Ponente, no existiendo alegaciones en el expediente, acuerda por unanimidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes 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, otorgar la calificación urbanística de la parcela 9 del polígono 11 de Minaya para la instalación de una central solar fotovoltaica conectada a red de 1.000 KW de potencia nominal; estableciéndose de conformidad con el artículo 38 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo rústico una replantación total de 44.000 m² con especies autóctonas en la misma parcela, de los que una parte se deberán disponer como barrera arbórea perimetral de 5 m de profundidad para su mejor integración en el entorno; Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3^a del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se acuerda establecer como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluido la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

Así mismo, se deberá sujetar la ejecución del proyecto a los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las Administraciones afectadas.

Este acto de calificación no será eficaz hasta tanto no se haya procedido a la prestación de la garantía a que se refiere el actual artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU.

Igualmente la eficacia de la calificación queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

Por el Ayuntamiento de la citada localidad, se deberá comprobar el efectivo cumplimiento de la repoblación fijada en el presente acuerdo, debiendo comunicarlo a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

La fijación del canon corresponde al Ayuntamiento de Minaya, de conformidad con el artículo 64.3 del TRLOTAU, y se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

Igualmente, 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 hipotecaria (art. 58 del TRLOTAU).

7.13.- VILLAVALIENTE. S.R. 34/07. Parque Fotovoltaico. Polígono 3. Parcelas 277 a 283 y 479 a





483. Promotor: ROTONDA ENERGY, S.L.

La Comisión, visto el informe de la Ponente, no existiendo alegaciones en el expediente, acuerda por unanimidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes 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, otorgar la calificación urbanística de las parcelas 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 479, 480, 481, 482 y 483, de Polígono 3 de Villavaliante para la instalación de una central solar fotovoltaica conectada a red de 5,04 Mw de potencia, denominada "Casilla de Juan Gil"; estableciéndose de conformidad con el artículo 38 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo rústico y la propuesta del promotor, que supera la de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, una replantación de una superficie de 302.791 m2 de los que 12.240 m2 consistirán en una barrera arbórea perimetral y el resto en zonas dentro de la parcela; igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3ª del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se acuerda establecer como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluido la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

Así mismo, se deberá sujetar la ejecución del proyecto a los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las Administraciones afectadas.

Este acto de calificación no será eficaz hasta tanto no se haya procedido a la prestación de la garantía a que se refiere el actual artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU.

Igualmente la eficacia de la calificación queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

Por el Ayuntamiento de la citada localidad, se deberá comprobar el efectivo cumplimiento de la repoblación fijada en el presente acuerdo, debiendo comunicarlo a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

La fijación del canon corresponde al Ayuntamiento de Villavaliante, de conformidad con el artículo 64.3 del TRLOTAU, y se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

Igualmente, 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 hipotecaria (art. 58 del TRLOTAU).

7.14.- HIGUERUELA. S.R. 27/07. Parque Fotovoltáico. Polígono 52. Parcela 45. Promotor: Fernando y Nemesio Gonzalez Montilla.

La Comisión, visto el informe de la Ponente, no existiendo alegaciones en el expediente, acuerda por unanimidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes 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, otorgar la calificación urbanística de la parcela 45 del polígono 52 de Higuera para la instalación de una central solar fotovoltaica conectada a red de 200 KW de potencia nominal, considerándola permitida por el planeamiento municipal (Normas Subsidiarias municipales en el artículo 5.2.2.4) de acuerdo con los informes municipales emitidos; estableciéndose de conformidad con el artículo 38 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo rústico una replantación total de 4.560 m2 con especies autóctonas en la misma parcela, de los que una



parte se deberán disponer como barrera arbórea perimetral de 5 m de profundidad para su mejor integración en el entorno; Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3º del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se acuerda establecer como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluido la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

Así mismo, se deberá sujetar la ejecución del proyecto a los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las Administraciones afectadas.

Este acto de calificación no será eficaz hasta tanto no se haya procedido a la prestación de la garantía a que se refiere el actual artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU.

Igualmente la eficacia de la calificación queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

Por el Ayuntamiento de la citada localidad, se deberá comprobar el efectivo cumplimiento de la repoblación fijada en el presente acuerdo, debiendo comunicarlo a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

La fijación del canon corresponde al Ayuntamiento de Higuera, de conformidad con el artículo 64.3 del TRLOTAU, y se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

Igualmente, 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 hipotecaria (art. 58 del TRLOTAU).

7.15.- CAUDETE. S.R. 63/00. Central dosificadora de hormigón. Paraje "Altos del Temprano". Promotor :Hormigones Marba S.L.

Vista la petición de fecha 11 de noviembre de 2006 en relación con el expediente de calificación urbanística para instalación de una planta dosificadora de hormigón, solicitando la no declaración de caducidad del expediente 63/00.

Vista la resolución del recurso de alzada interpuesto por D. Miguel Bañón Gil, en nombre y representación de la mercantil Hormigones Marba, S.L., contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Albacete de 22 de diciembre de 2000, en la que se dispone:

"Estimar el recurso de alzada interpuesto por D. Miguel Bañón Gil, en nombre y representación de la mercantil Hormigones Marba, S.L., contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Albacete de 22 de diciembre de 2000, y en tal sentido, revocando el acto impugnado, otorgar la calificación urbanística para la edificación pretendida, con estricta sujeción a las condiciones en cuanto a superficie e instalaciones reflejadas en el expediente, condicionando la eficacia de la misma al cumplimiento de los siguientes requisitos que deberán acreditarse ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Albacete para el otorgamiento de la calificación urbanística y la licencia municipal de obras:

- *Autorización de los accesos y línea de edificación por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas o de la Administración titular de la carretera.*
- *Autorización del proyecto por la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Trabajo si fuera preceptiva.*
- *Informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente referente a la Declaración de Impacto Ambiental, de acuerdo con la Ley 5/1999, de Evaluación de Impacto Ambiental."*



Considerando que ante esta Delegación Provincial ha presentado:

- Documentación de Industria presentada el 18-08-2004.
- Resolución Calidad Ambiental (18-08-2004).

Considerando que el párrafo 2º del apartado 9 del art. 43 del Reglamento de Suelo Rústico dispone que:

"Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones pertinentes, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal".

Esta Comisión Provincial de Urbanismo, en base a todo lo expuesto, entiende finalizado ante ella el expediente de calificación, una vez que se compruebe por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, la emisión del correspondiente informe por el Servicio de Carreteras de esa Delegación.



16.- POZOHONDO. S.R. 36/07. Parque Fotovoltaico. Polígono 3. Parcelas 26, 68 y 69. Promotor: RODESOL, S.L.

La Comisión, visto el informe de la Ponente, no existiendo alegaciones en el expediente, acuerda por unanimidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes 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, otorgar la calificación urbanística de las parcelas 26, 68 y 69 del polígono 3 de Pozohondo para la instalación de una central solar fotovoltaica conectada a red de 3'5 MW de potencia nominal, considerándola permitida por el planeamiento municipal (Normas Subsidiarias municipales en el artículo 4.6.3.1.3) de acuerdo con los informes municipales emitidos.

De conformidad con el artículo 38 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo rústico, la resolución de la Delegación Provincial de Albacete de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural y los informes técnicos municipales, se establece la replantación de una superficie total de 172.600 m2, de los que 9.185 m2 estarán constituidos por una barrera perimetral de 5 metros de profundidad formada con encina, sabina y retama, completada con lavanda y romero. Para el resto de la reforestación se estará a lo dispuesto en la resolución de la Delegación Provincial de Albacete de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 31 de julio de 2007.

Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3ª del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se acuerda establecer como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluido la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

Así mismo, se deberá sujetar la ejecución del proyecto a los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las Administraciones afectadas.

Este acto de calificación no será eficaz hasta tanto no se haya procedido a la prestación de la garantía a que se refiere el actual artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU.

Igualmente la eficacia de la calificación queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento



de la licencia municipal.

Por el Ayuntamiento de la citada localidad, se deberá comprobar el efectivo cumplimiento de la repoblación fijada en el presente acuerdo, debiendo comunicarlo a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

La fijación del canon corresponde al Ayuntamiento de Pozohondo, de conformidad con el artículo 64.3 del TRLOTAU, y se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

Igualmente, 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 hipotecaria (art. 58 del TRLOTAU).

8.- INFORME ACTIVIDAD PROVISIONAL.

8.1.- Actividad Provisional nº 1/07. Torre Eólica. Polígono 3, Parcela 249. Promotor: Capital Energy Desarrollo Eólico y Solar, S.L. Localidad: VILLAVALIENTE.

La Comisión, visto el informe favorable de la Ponente, acuerda emitir informe favorable, a la actividad provisional referida y por el plazo solicitado al cumplirse lo establecido en 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, debiendo el Ayuntamiento de Villavalliente con carácter previo a la concesión de la correspondiente autorización haber obtenido todos los informes precisos. Así mismo, se hará constar en la autorización a conceder por ese Ayuntamiento que cuando se proceda al desmantelamiento de la instalación, el terreno deberá volver a su estado original, eliminando la cimentación efectuada.

9.- Ruegos y Preguntas.

No se producen.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levantó la sesión, siendo las 12:15 horas, cuyo desarrollo se refleja en la presente acta de la que como Secretaria doy fe.

Vº Bº
EL DELEGADO PROVINCIAL



Miguel Juan Espinosa Plaza.



SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Edo. Pilar García Galdón.