



Castilla-La Mancha

JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA	
REGISTRO INTERNO	
Serv. Centros de la Consaj. de Orden. del Territorio y Vivienda - TOLEDO	
Dirección General de Urbanismo	
FECHA	29 OCT. 2008
Anotación N.º	343290

Consejería de
Ordenación del Territorio y Vivienda

Toledo 29 de octubre de 2008

JACM/nfl

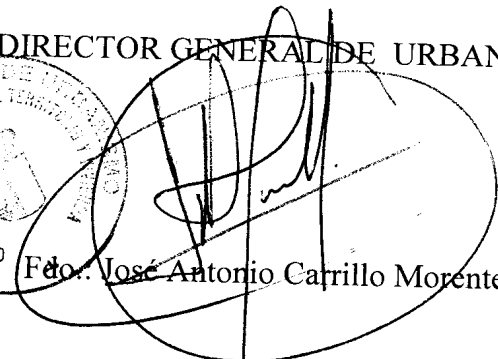
ASUNTO: ACTA
C.P.O.T.U

ILMO. SR. DELEGADO PROVINCIAL
DE LA CONSEJERIA DE ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO Y VIVIENDA
Avda. de España, 8 B
02071 - ALBACETE

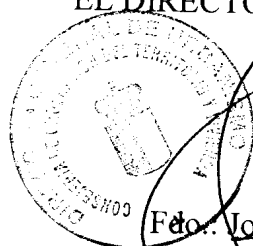
Estimado Delegado;

Adjunto te remito, Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, correspondiente a la sesión de 7 de octubre de 2008.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO



Fdo. José Antonio Carrillo Morente





En Albacete, siendo las 12:15 horas del día 7 de octubre de 2008, 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 Ordenación del Territorio y 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. Vicente Mora Piera, en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural.

D. Ángel S. Galán Cano, en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, en materia de medio ambiente.

D. Emilio Sáez Cruz, en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, en materia de industria y telecomunicaciones.

D. Luis Carlos Uceda Sanz, en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Salud y Bienestar Social, en materia de bienestar social.

D. Isidoro B. Picazo Valera, en representación de la Administración General del Estado.

D^a M^a Jesús Tendero Rius, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

D. José Tomás Robles Descalzo, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

D^a Yolanda García Martínez, experto en Urbanismo, del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.

Ponentes:

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

D^a Laura Tárraga Rodríguez.
Jefe de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística 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.

Asisten como invitados D. Nicolás Merino Azorí, Jefe de Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente; y D. Carlos Blanc Portas, Jefe de Sección Técnica del Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Disculpa su asistencia D^a. Rosa González de la Aleja Sirvent, representante de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

Inicia la sesión el Sr. Director General de Urbanismo, dando la bienvenida al nuevo Delegado Provincial en Albacete de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente y a continuación se pasó al examen del siguiente Orden del Día:



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

El Acta de la sesión anterior, celebrada el día 23 de julio de 2008, era conocida previamente por los asistentes a quienes se les remitió con anterioridad a la citación, por lo que el Sr. Presidente propone que se evite su lectura, y con la conformidad de todos los asistentes, se aprueba por unanimidad.

2.- Revisión de Planeamiento. Informe 134 RP.

2.1.- ABENGIBRE. Plan de Delimitación de Suelo Urbano Expte. PL 105/06.

La Comisión, visto el informe de la Ponente D.^a Ángela Alegre García, acuerda por unanimidad emitir informe de acuerdo con lo establecido en el artículo 134 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, con las consideraciones y observaciones, tanto técnicas como administrativas, que a continuación se señalan, estimando según lo que a continuación se expone que deberá revisarse el modelo de acuerdo con las observaciones planteadas y, en su caso, contemplarse alternativas, y que si bien algunas de las consideraciones van más allá del objeto de este informe, se recomienda tenerlas en cuenta, a fin de que en el trámite correspondiente al informe de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda previsto en el artº 135 TRLOTAU no se detecten errores ya advertidos en esta fase, el presente informe llevase al Ayuntamiento a replantearse la ordenación estructural planteada.



ANÁLISIS DE LOS DISTINTOS TIPOS DE SUELO

1. SUELO RÚSTICO

El PDSU clasifica el SR en SRNUEP y SRR, estableciendo las 3 categorías básicas de SRP en las Normas de Protección de la Normativa de Ordenación Estructural.

Por lo que respecta al SRR, no aparece su regulación concreta en la citada normativa del PDSU.

Por otro lado se aprecian muchas construcciones próximas al casco urbano, que quedan fuera de los límites del mismo, a las que no se les ha configurado régimen alguno, pues no se considera siquiera su situación de fuera, o no, de ordenación. Además de establecer el régimen preciso para las construcciones de fuera de ordenación deberá concretarse en qué condición se encuentra cada una de las mismas y, en su caso, proceder a la posible regularización de todas aquellas construcciones o actuaciones urbanísticas en suelo rústico conforme a los regímenes previstos en la DT Primera apartado 1.1.c) del TR O.TAU.

Tampoco se recogen, sólo en los planos de información, los sistemas generales existentes en este tipo de suelo, deberán identificarse tanto en la documentación gráfica como en la escrita y regularse.

La regulación de este tipo de suelo es en general confusa, cuando no inexistente. Debería estar expresamente regulado el régimen del suelo rústico tanto protegido como de reserva: características, localización, actos permitidos, etc. en correspondencia con los usos previstos y con los usos establecidos en el RSR y la ITP. Y no regularse por un lado el suelo protegido en las normas de protección, el suelo de reserva no regularse, etc. Habrá de adaptarse a lo requerido en el art. 9 del R.S.R.

Se recomienda igualmente la determinación de distancias a respetar respecto a núcleos de población por las Actividades sometidas al RAMINP.

2. SUELO URBANO

El PDSU clasifica SUC y SUR pero no se justifica adecuadamente la clasificación del **SU consolidado** de los bordes perimetrales exteriores del casco urbano, ya que alguna de esas zonas, por lo que se deduce de los planos de información, no pueden ser consideradas como solares, según se establece en el art. 111.A del RP.

Respecto al SUR deberá así mismo justificarse la aptitud de los terrenos para su utilización urbana, la localización y tamaño de los crecimientos propuestos, etc. pues la delimitación del SUR da lugar a formas que no parecen responder a elementos definitorios y que no garantizan su continuidad armónica con el suelo urbano y rústico colindante (cambios arbitrarios de fondo edificable, escalonamientos, calles completas con frente a suelo rústico en uno de sus márgenes, estrangulamiento de parcelas rústicas, manzanas triangulares de reducidas dimensiones prácticamente inedificables, etc.). Relacionado con ello se encuentra también el hecho de disponer suelo residencial dentro del perímetro de



protección del cementerio que habrá de corregirse. (Ver Decreto de Sanidad Mortuoria) Deberá considerarse también la necesidad, o no, de dotar al municipio de suelo industrial o residencial con tolerancia industrial, teniendo en cuenta que los usos industriales en suelo rústico tienen carácter excepcional.

En cuanto al SUC en la Memoria Informativa y también en la justificativa se habla de un suelo "con calles de ancho variable que se estrechan bruscamente, manzanas irregulares, callejones sin salida, etc." que parece plantear problemas y sin embargo no hay ni la más mínima actuación ni propuestas sobre el mismo, (Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle.....) (art. 52 R.P)

ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN

Pese a no ser el objeto de este informe sino del que con posterioridad ha de solicitarse conforme al art. 135.2.b del R.P., del análisis de la documentación enviada se realizan algunas observaciones que pueden ya tenerse en cuenta con el fin de agilizar la revisión del documento para el informe antes mencionado:

1.- Memoria de Información (art. 41.1 RP):



- Los documentos de catastro no son ningún tipo de documentos urbanísticos, han de eliminarse todas las referencias a ellos en este sentido. Falta referencia a edificaciones en SR y justificación de la clasificación como SU, consolidado y de reserva, según art. 111 del RP.
- Debe justificarse la aptitud de los terrenos para su utilización urbana y, en su caso, para implantación de infraestructuras de relevancia territorial.
- Falta análisis del planeamiento vigente, indicando la parte del mismo que se asume.

2.- Memoria justificativa (41.2 RP)

- Su denominación debe realizarse conforme al R.P. no "Memoria de Ordenación".
- La programación y prioridades debe responder a criterios objetivos, infraestructuras disponibles, necesidad de completar zonas concretas de la trama urbana, etc. no ser una propuesta no razonada que se pueda variar injustificadamente.
- Se estima necesario conforme al art. 41.2.c. un análisis del tráfico y la movilidad, máxime cuando en la propia Memoria Informativa se dice que las calles en el suelo urbano consolidado son anárquicas, con estrechamientos injustificados, etc.
- Las justificaciones requeridas por la ley (modelo territorial a implantar, criterios de la ordenación estructural, criterios de ordenación del suelo rústico, etc., deben ser eso, justificaciones, no se trata de copiar párrafos enteros de la ley).



- Hay graves confusiones en todo el documento respecto a importantes y trascendentes términos urbanísticos: se habla de sectores, transferencias de aprovechamiento, unidades de actuación compuestas por un sector, planes parciales, sistemas generales adscritos, programas de actuación urbanizadora, agente urbanizador. etc. todo ello en un PDSU. Ha de revisarse y utilizar los términos correctos.
- Ha de dividirse el suelo urbano en Zonas de Ordenación Urbanística (art.24.1.b) TRLOTAU). La división en Unidades de Actuación Urbanizadora no es necesaria, incluso podrán delimitarse en los propios Proyectos de Urbanización (art. 29.7.RP).
- El análisis del abastecimiento, saneamiento, etc. debe formar parte de esta memoria no sólo del Estudio Ambiental.



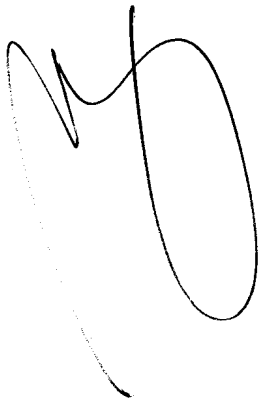
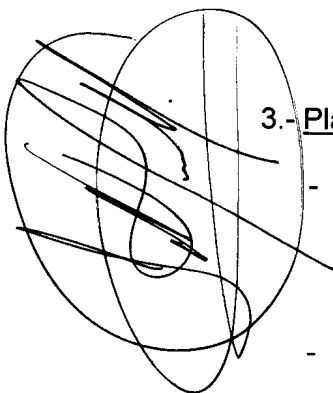
- Se deberá definir el régimen de las construcciones que queden en situación de fuera de ordenación con la entrada en vigor del planeamiento (art. 24TRLOTAU), porque, pese a afirmarse lo contrario en el documento, habrá edificaciones que queden en esta situación.

Deben justificarse las reservas de suelo para Uso Educativo en consonancia con lo establecido en el Anexo IV del RP, en el ámbito global del SU, fijando, en su caso, las necesidades detectadas en las Unidades de SUR. Se aportará el Informe, sobre tales reservas, a que se hace mención en el citado Anexo.

- El anexo III: Inventario de elementos naturales y culturales no se sabemuy bien a qué responde ni cual es su función. No respondiendo a las exigencias que respecto al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos establece la normativa vigente (art. 65 y sgtes. R.P).

3.- Planos de Información (art. 42 RP)

- La delimitación de suelo urbano que aparece en todos estos planos no es ni la propuesta en este planeamiento ni la vigente hasta la fecha (PDSU 1.978); No puede confundirse el límite de suelo urbano establecido por el catastro con el límite de suelo urbano establecido por el planeamiento. Debe corregirse.
- Falta plano de topografía del terreno, que dadas las características del municipio se considera indispensable.
- Falta plano de clasificación del suelo en el planeamiento anterior.
- El plano 2.3: "Delimitación de suelo urbano según catastro", no es ningún documento de planeamiento.





4.- Planos de Ordenación (art. 49 RP)

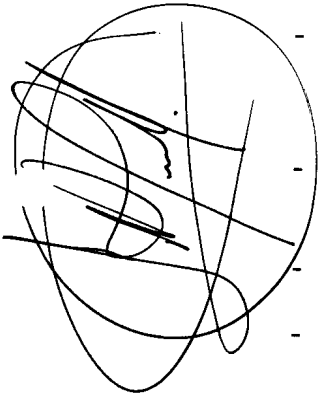
Ordenación Estructural

- Deberá precisarse en planos las superficies de cada clase de suelo, categorías y variedades que se prevean, tanto en SU como en SR.
- Deben grafarse y acotarse todas las protecciones de infraestructuras y los bienes de dominio público hidráulico y pecuario. Por ejemplo la del cementerio (50 m), la de la carretera CM-3218, etc. Respecto a carreteras podrá recabarse informe a los organismos competentes respecto a lo establecido en el art. 27 de la ley 9/1.990, de lo contrario deberá marcarse la línea límite de edificación, y se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda sobre clasificación de suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras. Independientemente de este informe deberán solicitarse informes sobre la ordenación propuesta a las administraciones competentes en materia de carreteras dado que los existentes se refieren a una fase muy inicial del plan.



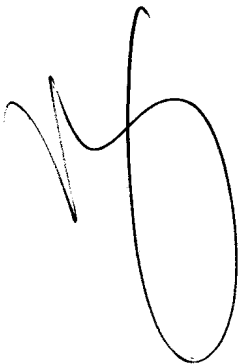
Como se ha mencionado antes, por la ausencia de servicios, hay zonas de suelo urbano consolidado que no pueden clasificarse como tal.

- Aparece en alguna leyenda la denominación de Suelo Urbano no consolidado cuando la correcta es Suelo Urbano de Reserva
- No es dato urbanístico la delimitación de suelo urbano según catastro.
- Los sistemas generales deberán identificarse como tal, tanto en suelo urbano como en suelo rústico, distinguirse los existentes de los previstos, utilizar en suelo rústico una escala adecuada que permita identificarlos, establecerse su régimen, etc.
- Del plano 4.1 parece desprenderse que todo el suelo rústico es de reserva cuando no es así, deberá corregirse.
- Falta división en Zonas de Ordenación Urbanística.
- Los planos de Ordenación Estructural deben tener determinaciones estructurales, no detalladas.



Ordenación Detallada

- Se clasifican con uso residencial suelos urbanos afectos por la línea de protección del Cementerio.
- Se deberá ser más cuidadoso con los sombreados, leyendas, es decir, con los planos en general; hay calles sombreadas con uso residencial, sistemas generales que aparecen en unos planos y no en otros, etc.
- Falta señalamiento de alineaciones (con línea clara, en tono que no se confunda con otras determinaciones) y cotas de las rasantes más significativas.





- Los planos de Ordenación Detallada deben tener determinaciones de detalle, no estructurales.

Los planos han de redactarse a escala adecuada que permita su comprensión (art. 49.1.b) RP); los planos de suelo rústico no tienen ni la escala, ni los colores, tramas, etc. que permitan identificar bien las categorías en que este queda dividido, el suelo protegido (por ejemplo en el caso de infraestructuras, parecen más bien planos de información)

5.- Normas Urbanísticas (art. 43 RP)

- Se reitera que las innumerables referencias a: Aprovechamientos tipo, áreas de reparto, Plan General, Planes Parciales, gestión indirecta o directa, programas de actuación urbanizadora, etc. son erróneas en un PDSU y deberán eliminarse.
- Debe aclararse si realmente todos los proyectos, actividades, obras o instalaciones en suelo rústico deben someterse a evaluación ambiental, se recomienda obviar esta afirmación y remitirse a lo dispuesto en la normativa sobre evaluación ambiental.



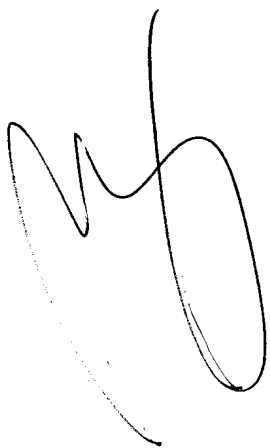
En general la regulación del suelo rústico es confusa, cuando no inexistente como ocurre con el régimen del suelo rústico de reserva, debe revisarse, establecer el régimen de los distintos tipos de suelo y tratar de ajustarse lo máximo posible al RSR y a la Instrucción técnica de planeamiento para evitar discrepancias a la hora de aplicar el planeamiento.

- Deberá revisarse así mismo la regulación del suelo rústico protegido, ¿Los usos permitidos son los mismos en todas las categorías de protección? ¿Se permiten invernaderos en el suelo de protección de infraestructuras? ¿Se permite un establo de ganado en un suelo de protección de equipamientos? No se entiende muy bien el concepto de uso característico.



Se considera inadecuada la no consideración, como usos permitidos en SR, de los usos dotacionales de titularidad privada (art. 11.4 RSR). En general, el listado de usos no se ajusta a los considerados en el art. 11 del RSR.

- La divergencia entre los usos adscritos o asociados al sector primario en el PDSU y en el RSR puede dar origen a diversa problemática en la concesión de calificaciones urbanísticas.
- La definición del uso de infraestructuras, servicios, etc. es confusa. También se atribuyen a la CPU, hoy Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, competencias no asignadas a la misma en la legislación vigente.
- En determinados usos no se establece límite de ocupación de parcela como recoge la ITP (instalaciones deportivas, campamentos, etc.)





- Respecto a la Norma Zonal SU-1 deberán revisarse algunos aspectos, como que no haya usos complementarios (el garaje por ejemplo es condicionado, aunque quizás lo que está mal definido en el documento son los propios usos: complementario, condicionado, etc.), tampoco se entiende la referencia a la edificabilidad bruta y neta de cada unidad de actuación.

6.- Catálogo de Suelo Residencial Público (48 RP)

El certificado de la inexistencia de suelo residencial público es del año 2.001, deberá actualizarse.

RECOMENDACIONES

- Cuando el tamaño y escala de los planos haga necesaria por inmanejables su división, se procurará aportar siempre además un plano completo a la escala adecuada que permita una lectura global. Aunque, de ser posible, se tenderá a no dividir planos.

Como se ha mencionado en este mismo escrito hay informes y certificados antiguos e incluso algunos referidos a un POM no a un PDSU. Deberán solicitarse nuevamente y con la documentación ya avanzada de este PDSU.

A) En cuanto al expediente administrativo:

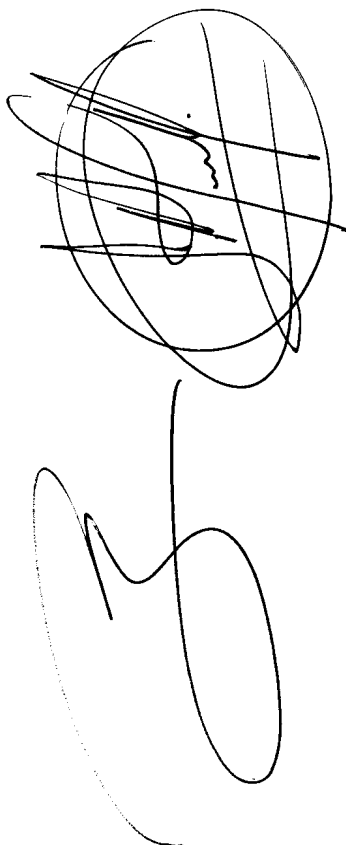
Se deberán tener en cuenta las siguientes cuestiones:

* Se justificará con certificado municipal la posibilidad de redacción de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano según lo establecido en el artículo 39 del Reglamento de Planeamiento, debiendo constar datos expresos de construcción tanto en suelo urbano como rústico.

* Se deberá tener en cuenta la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley de Suelo (BOE 26/06/08)

* **No consta la realización de consultas con los siguientes organismos, que debe efectuarse:**

- Subdelegación del Gobierno.
- Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en Albacete (Protección Civil, Admón. Local...)
- Consejería de Salud y Bienestar Social (Sanidad mortuoria, distancias actividades, previsiones sanitarias, Accesibilidad...)
- Consejería de Economía y Hacienda (encargada del Patrimonio de la JCCM)
- Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía
- Consejería de Trabajo y Empleo
- Federación Española de Municipios y Provincias.
- Consejería de Industria, Energía y M. Ambiente.
- Consejería de Educación y Ciencia





- Consejería de Agricultura y D. Rural.
- Ayuntamientos colindantes.
- Empresas encargadas de suministros básicos (Agua, Energía, Telefonía...)
- A la Consejería de Agricultura se debería haber solicitado toda la información de interés para la elaboración del PDSU, no solo la ortofoto del término municipal.
- Servicio de Obras Hidráulicas de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

* Tampoco consta en el expediente remitido que se hayan efectuado consultas con entidades representativas de intereses colectivos que puedan verse afectados por el Plan según lo requerido en el artículo 132 del R. P, Ej: Asociaciones del municipio, Personal docente y Sanitario, Mancomunidades...etc).

* Se recomienda la consideración para la redacción del PDSU el Plan Estratégico de Desarrollo Sostenible del Medio Rural.



* Dado que la EDAR que se prevé construir no soportaría el caudal medio derivado de los crecimientos previstos se señalará qué medidas se proponen para solucionar este tema. Dado que según el informe emitido por Aguas de Castilla-la Mancha está en redacción el proyecto constructivo definitivo podría analizarse la posibilidad de su ampliación mediante concertación con el Servicio de Obras Hidráulicas.

* Según consta en el informe emitido por la Confederación H. del Júcar, Abengibre posee una concesión suficiente para el abastecimiento de 1.150 habitantes, por lo que tal concesión es insuficiente para el crecimiento previsto, debiendo acreditar la solicitud de concesión necesaria para el desarrollo previsto que será imprescindible para la ejecución de las previsiones del PDSU.

* Respecto a la carretera provincial que se inserta en suelo urbano, se deberá materializar la cesión señalada en el informe de la Excm. Diputación Provincial, si no se deberán respetar las distancias señaladas por la legislación vigente en cuanto a edificaciones.

Todos aquellos informes que se hayan solicitado en relación al POM y no en relación al PDSU, deberán recabarse nuevamente, así como se deberá confirmar la validez de los emitidos con anterioridad a la decisión de redactar PDSU y de aquellos cuya antigüedad sea superior a dos años.

2.2.- TOBARRA. Plan de Ordenación Municipal. Expte. PL 6/08.

La Comisión, visto el informe de la Ponente D.^a Ángela Alegre García, acuerda por unanimidad emitir informe de acuerdo con lo establecido en el artículo 134 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, con las consideraciones que a continuación se señalan; estimando según lo expuesto que deberá revisarse el modelo de acuerdo con las observaciones planteadas y, en su caso, contemplarse alternativas, y si bien algunas de estas consideraciones van más allá del objeto de este informe, se recomienda tenerlas en cuenta a fin de que en el trámite correspondiente al



informe de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda previsto en el artº 135 TRLOTAU no se detecten errores ya advertidos en esta fase.

CONSIDERACIONES TECNICAS

1.- En cuanto al análisis de la situación actual:

Respecto al análisis de la situación actual únicamente podemos referirnos a la documentación escrita ya que no se ha enviado en esta fase de tramitación documentación gráfica que informe o analice el estado actual.

No se ha analizado suficientemente el suelo urbano consolidado en el núcleo de Tobarra, características y grado de consolidación de la urbanización, carencias, potencialidades, análisis del tráfico y la movilidad, situación del parque de viviendas, tipologías edificatorias (únicamente se ha definido una zona de ordenación urbanística para prácticamente todo el suelo urbano), zonas que requieran algún tipo de mejora o revitalización urbana, estudio de zonas donde fuese posible o necesario la elaboración de PERI(M), ED... se deberá ser también mas riguroso en el análisis de los suelos urbanos periféricos: grado de consolidación de edificación y urbanización, ordenación existente (y prevista), usos existentes(y previstos),etc.



La peculiaridad de este municipio en cuanto a la existencia de seis pedanías y abundantes construcciones en suelo rústico requiere un estudio más detallado del que se ha realizado. Respecto a las pedanías deberá analizarse de modo riguroso su situación socioeconómica, relaciones (administrativas, de dependencia, etc.) entre ellas y con el núcleo principal, situación de las vías de comunicación, características de sus habitantes, carencias (dotaciones, servicios, etc.) y por último un exhaustivo y detallado análisis (escrito y gráfico) de los servicios existentes, capacidad y características de los mismos, necesidad de renovación, ampliación, etc. En cuanto a las construcciones en suelo rústico deberían,(al menos las de cierto tamaño, las que son casas de labor tradicionales, las que se entienda necesario que sigan existiendo de acuerdo con su carácter rural, etc.), identificarse, clasificarse o establecer los denominadores comunes, otorgarles una normativa que permita su mantenimiento (si es eso lo que se pretende), etc. de lo contrario, por lo que se observa en planos y en visita realizada, la mayor parte de ellas incumplirán las determinaciones del RSR y la ITP por lo que se les está impidiendo todo tipo de ampliación o reforma integral.

Deberían así mismo analizarse, identificarse, etc. las construcciones (y urbanizaciones) surgidas de forma irregular, a lo largo de vías de comunicación o próximas a ellas o a las pedanías tradicionales, carentes de ordenación, carentes de muchos o todos los servicios y que nada tienen que ver con los núcleos tradicionales y que de ningún modo deberían clasificarse como suelo urbano consolidado.

En cuanto al modelo urbanístico:

En principio el modelo urbanístico propuesto de crecimiento compacto en torno al núcleo urbano de Tobarra y pequeños crecimientos en las pedanías tratando de unir barrios dispersos parece acertado, ahora bien, una vez analizado en profundidad hay aspectos que deberán justificarse mejor o incluso cuestionarse. Así pues de la fase de análisis de la



documentación presentada se desprende que las pedanías presentan (al menos al tomar como fuente el INE) una pérdida de población en estos últimos años entorno a un 20 o 30%, pese a que quizás no es esa exactamente la realidad, deberá fundamentarse mejor el desarrollo previsto (ubicación, superficie, etc) en estos pequeños núcleos, (art. 10.1. a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo).

¿Por qué en Aljubé se clasifica suelo urbanizable en una cantidad muy próxima a todo el suelo urbano existente? ¿Por qué en Mora de Santa Quiteria no se permite la más mínima ampliación cuando además se dice que "quedan pocos solares por edificar"? ¿Por qué se justifican los desarrollos previstos en la unión de barrios separados y luego dichas propuestas no cumplen esa función (AR-B Aljubé, AR-A Los Mardos, etc.?)

2.- En cuanto a los distintos tipos de suelo:

A) Suelo Rústico: Requiere un análisis más exhaustivo en cuanto a las numerosas construcciones existentes:

- Identificarse las distintas construcciones, usos, etc. existentes en este tipo de suelo.
- Establecerse normativa para las que se entienda necesario preservar.
- Establecer las condiciones objetivas que puedan dar lugar a la formación de núcleos de población.
- No deberán confundirse usos del suelo rústico con protecciones de dicho suelo: ¿estación de servicio? ¿huerto solar?

Por otra parte, y en relación con los **cauces** existentes y la clasificación de suelo contiguos a los mismos se señala que la aplicación de la Disposición Adicional primera requiere la existencia de informe tanto de las Confederaciones de las cuencas a que pertenece Tobarra (Júcar y Segura) como el informe del órgano competente de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente sobre la existencia o inexistencia de hábitats de protección especial asociados.

Ha de tenerse en cuenta que la utilización del suelo rústico es excepcional, no debiendo establecer la posibilidad genérica de su utilización para usos industriales sometidos a RAMINP, ya que sólo procederá en los casos establecidos en el artículo 23 del RSR.

B) Suelo Urbanizable:

- La superficie y ubicación del suelo urbanizable en las pedanías requiere una mayor justificación dadas las peculiaridades de éstas. Deberá así mismo analizarse dado el nulo crecimiento de ellas si las obras públicas que se requieren, por su urgencia, trascendencia, etc. deben realizarse en régimen de Obras Públicas Ordinarias, por Gestión Directa, etc. Deben analizarse los servicios e infraestructuras existentes, su suficiencia (tanto para el momento actual como para los desarrollos previstos), capacidad, etc., los sistemas generales a ejecutar, su relación con los sectores y su programación, etc.
- Respecto al suelo urbanizable propuesto en el núcleo urbano de Tobarra deben igualmente analizarse los servicios e infraestructuras existentes, su suficiencia, capacidad, etc., los sistemas generales a ejecutar, su relación con los sectores y su



programación. No se puede relegar al momento de la gestión y ejecución del planeamiento el análisis, ubicación, características, etc. de los sistemas generales, integrantes de la ordenación estructural y articuladores del desarrollo urbanístico. Es el POM quien debe preverlos y establecer sus relaciones con los distintos sectores de las áreas de reparto, analizando las condiciones objetivas para la incorporación de éstos al proceso urbanizador y regulando las condiciones a satisfacer para que sea posible su programación.

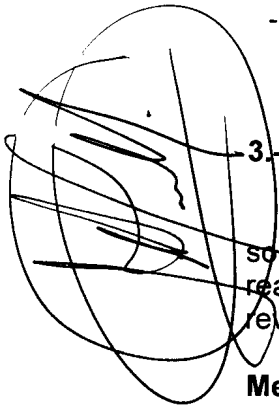
C) Suelo Urbano:

- La clasificación de suelo urbano consolidado en las pedanías ha de hacerse conforme al Art.45 del TRLOTAU. En el suelo urbano de los núcleos tradicionales, dadas las deficiencias que presentan algunos servicios, deberán identificarse estas carencias y definirse las obras a realizar, régimen, programación, etc.(Art. 41.2.d.RP)
- No pueden clasificarse como Suelo Urbano Consolidado urbanizaciones surgidas en suelo rústico, de dudosa legalidad, carentes de planificación, servicios, dotaciones, etc. fundamentalmente en Sierra y Cordovilla (Los Castillejos, Las Casicas, Casa de Flores, Camino de Hoya, etc.)



Igualmente la clasificación de suelo urbano en el núcleo de Tobarra ha de hacerse conforme al Art. 45 del TRLOTAU, esta justificación es más necesaria en los suelos perimetrales. Se observan zonas de Suelo Urbano Consolidado (sobretudo en las zonas norte y oeste) carentes de ordenación detallada, seguramente carentes de servicios, con usos existentes que no corresponden a los previstos, etc.

- Respecto al suelo del polígono industrial que actualmente se encuentra en fase de urbanización, debe clasificarse y otorgársele una normativa de aplicación (suelo en régimen transitorio no es ninguna clasificación de suelo).

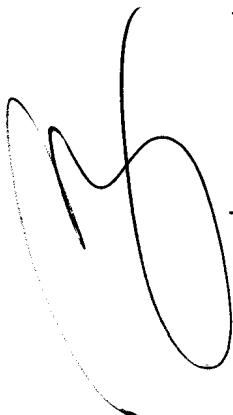


3.- En cuanto a la documentación técnica:

Pese a no ser el objeto de este informe sino del que con posterioridad ha de solicitarse conforme al Art. 135.2.b del R.P., del análisis de la documentación enviada se realizan algunas observaciones que pueden ya tenerse en cuenta con el fin de agilizar la revisión del documento para el informe antes mencionado:

Memoria Informativa (Art. 41.1 RP):

- Se definirán mejor los usos actuales del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes, justificación del nivel de ocupación por la edificación en al menos dos tercios del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios urbanos (fundamentalmente pedanías y suelos colindantes con suelo urbanizable y rústico en núcleo urbano de Tobarra).
- Se describirán las características socio-económicas de la población (suelo urbano de pedanías)





Memoria Justificativa (Art. 41.2 RP):

- Se determinará la secuencia lógica del desarrollo del suelo, con la definición concreta de condiciones objetivas para la incorporación de cada actuación urbanizadora, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que ha de satisfacer para que sea posible su programación. Lo anterior irá relacionado con el señalamiento de Sistemas Generales, evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras y completado con la previsión de infraestructuras cuya localización y reserva convenga prefigurar. No deben posponerse estas cuestiones al momento de la ejecución de la urbanización (depuradora, suficiencia de servicios, ejecución de viales, etc.), ni establecerse "tablas orientativas" de programación, ni hablar de "cierto orden" de desarrollo, todo ello debe ir siempre ligado a condiciones objetivas.
- Se justificará la delimitación de sectores y áreas de reparto conforme a los artículos 28, 30 y 31 RP. Se justificará por qué la delimitación de tantas áreas de reparto como sectores facilita la ejecución del planeamiento (Pág. 103)



Deben establecerse los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico según lo requerido en el artículo 9 del Reglamento de Suelo Rústico (lo establecido en la Pág. 123 de la documentación presentada no son criterios) y las condiciones que deberán satisfacer áreas concretas del suelo rústico de reserva para poder ser incorporadas al proceso urbanizador (Art. 9.g. RSR)

Planos de Información (Art. 42 RP):

- No se incluyen en la documentación presentada planos de información, por lo que no tenemos nada que decir al respecto. Se recuerda que, conforme a lo establecido en el Art. 42, se redactarán a escala adecuada para el perfecto conocimiento de su contenido. (Siempre que sea posible se evitará la división de planos en varias hojas pues esto dificulta notablemente su conocimiento)

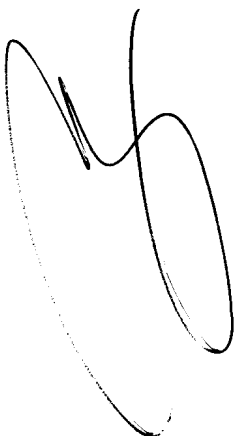


Normas Urbanísticas (Art. 43 y siguientes RP):

Los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto con un mismo uso mayoritario no deben diferir en más de un 15%. Debe revisarse.

En algún punto de la documentación presentada se habla de 15 sectores y en otros puntos de 14. Debe corregirse.

- Deberán establecerse las condiciones objetivas que puedan dar lugar a la formación de núcleos de población (Art. 9.d. RSR)
- Deberá estudiarse si es necesaria una regulación específica del suelo rústico de núcleos rurales.
- Hay sumas de superficies edificables que no coinciden en distintas hojas.





- La protección del suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos viene derivada de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos e instalaciones; deberán justificarse suelos adscritos a esta categoría como: estación de servicio, huertos solares, estación de ferrocarril, etc.

Planos de Ordenación (Art. 49 RP):

- El análisis de los planos de ordenación ha sido muy dificultoso dada la excesiva fragmentación de ellos. De ser posible por las escalas necesarias deben no dividirse los planos y, en todo caso, presentarse siempre un plano conjunto.
- Los planos de suelo rústico enviados están a una escala de 1/40.000 lo que impide un correcto análisis.
- En los planos de suelo rústico hay suelos que pertenecen conjuntamente a dos categorías de protección de difícil convivencia como pueden ser estructural y natural, natural y extractiva. Deberá revisarse, justificarse o, en su caso, corregirse.

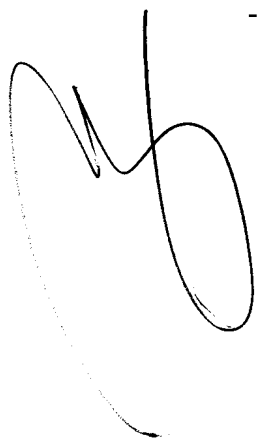
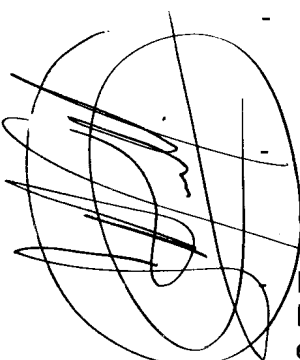


Otras Observaciones:

Se consideran fundamentales por la repercusión que pueden tener sobre la ordenación planteada los informes de Medio Ambiente (protecciones de ramblas) y carreteras (líneas de edificación en travesías, variante de Mora, accesos polígono, etc.)

4.- RECOMENDACIONES TECNICAS:

- Siempre que sea posible y utilizando las escalas adecuadas se tratará de no dividir planos en varias hojas porque hace imposible su comprensión; de no ser posible siempre se realizará un plano conjunto a la escala más adecuada.
- El hecho de que en la leyenda de los planos de suelo rústico aparezca el término "ambiental" para denominar la categoría de protección de suelo ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno puede dar lugar a discrepancias, debería modificarse.
- Dado que forma parte de la documentación del POM el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, la existencia de un *Inventario de Bienes y Espacios Protegidos* del que no está muy clara su función podría dar lugar a confusión. Podría eliminarse.
- No queda claro si se establece alguna determinación sobre el Polígono Industrial Corral de la Estación. Si se va a ordenar, debe ordenarse y si no se va a establecer ninguna determinación deben eliminarse las referencias al mismo.

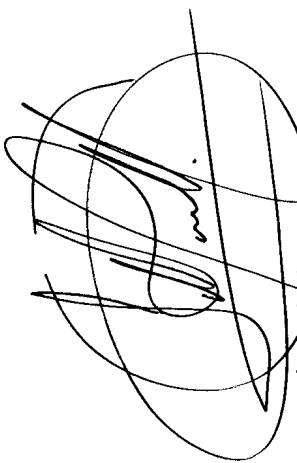




CONSIDERACIONES EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:

Se deberán tener en cuenta las siguientes cuestiones:

- * De conformidad con lo establecido en el artículo 133 del Reglamento de Planeamiento se unirá al expediente toda la documentación en cualquier soporte que conste. (Ej. Soportes digitales facilitados por los organismos con quienes se ha concertado.)
- * Los informes emitidos por la Dirección General del Agua y el Servicio de Obras Hidráulicas de la Delegación Provincial de Ordenación del T. y vivienda son contradictorios. En el de la Delegación Provincial se señala la previsión de construcción de una EDAR y la Dirección General señala que no se tiene ninguna previsión. Se aclarará tal extremo y si la depuradora prevista es sólo para pedanías y la población de tales para la que se dimensiona la misma
- * Se deberá tener en cuenta la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley de Suelo (BOE 26/06/08)
- * No consta la realización de consultas con los siguientes organismos:
 - Subdelegación del Gobierno.
 - Confederación Hidrográfica del Segura (su término también pertenece a esta cuenca).
 - Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en Albacete.
 - Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.
 - Consejería de Salud y Bienestar Social (Sanidad mortuoria, distancias actividades, previsiones sanitarias, Accesibilidad).
 - Consejería de Economía y Hacienda (encargada del Patrimonio de la JCCM)
 - Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural (Nuevas infraestructuras, afecciones de las existentes, Desarrollo Sostenible del medio rural...)
 - Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía (en cuanto a turismo y artesanía)
 - Consejería de Trabajo y Empleo.
 - Federación Española de Municipios y Provincias.
 - Mancomunidades a las que pertenezca el municipio (Capacidad prestación servicios..)
 - Dado que la Dirección General del Agua no se ha pronunciado sobre suficiencia de EDAR en pedanías se deberá solicitar su pronunciamiento. Y dado que no se les ha ofrecido la información sobre necesidades futuras de agua, se le proporcionarán para analizar su adecuación a la legislación vigente.



Dadas las previsiones de conexiones con carreteras estatales y regionales y la incidencia que los crecimientos previstos tendrán en las mismas, tal y como exige el artículo 15 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), los informes a emitir incorporarán además de los pronunciamientos correspondientes sobre afecciones, la consideración del impacto de las previsiones del POM sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Se incorporará el documento y plano de cesión de la carretera estatal N-301 con el fin de que se pueda comprobar la corrección de la clasificación de suelo efectuada en la zona afectada.



Igualmente se incorporará la documentación (Planos) que justifique la clasificación efectuada por existencia de infraestructuras a proteger (Ej: gaseoducto..).

- * Se ha dictado un Edicto, sin que conste lugar de exposición ni envío a colectivos afectados. Se debería remitir a entidades representativas de intereses colectivos que puedan verse afectados por el Plan según lo requerido en el artículo 132 del R. P, Ej: Asociaciones del municipio, Personal docente y Sanitario, Mancomunidades... etc) y certificar el lugar de exposición del Edicto.
- * Se recomienda la consideración para la redacción del POM el Plan Estratégico de Desarrollo Sostenible del Medio Rural.
- * Aunque es una cuestión que no queda clara en el documento analizado, si finalmente fuese necesario de acuerdo con las disposiciones legales de aplicación, la previsión del polígono denominado "Corral de La Estación", dada su colindancia con el término de Hellín se deberá efectuar la oportuna concertación.



OTRAS CONSIDERACIONES:

Se advierte que la previsión de reserva de suelo para vivienda protegida no está correctamente basada en la normativa vigente, ya que el artículo 24.3 del TRLOTAU que se cita como aplicable a Tobarra, establece la obligación de reserva para Planes de ordenación Municipal de municipios de más de 10.000 habitantes de derecho, la normativa aplicable será la establecida en el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

3. Revisión de Planeamiento.

3.1.- LA GINETA. Plan de Ordenación Municipal. Expte. PL 17/05

La Comisión, visto el informe de la Ponente D^a Ángela Alegre García, acuerda por unanimidad:

PRIMERO: Requerir al Ayuntamiento de La Gineta, de nuevo, para que subsane las deficiencias que a continuación se señalan y aporte las justificaciones que se requieren en lo referido a los sectores 0 a 18 y 27 y en cuanto al Suelo Rústico, debiendo tener en cuenta lo que a continuación se señala en relación al suelo urbano que ya fue objeto de aprobación:

1.- SUELO URBANO

El suelo urbano (SU) resultó definitivamente aprobado en la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de 8/4/08, sin condicionantes.

El nuevo documento vuelve a aportar la documentación de lo ya aprobado introduciendo una modificación al incorporar al suelo urbano tramos aislados de la antigua CN-301 que serán objeto de intervención para convertirla en una vía urbana (v. Apto. 2.2.3 de este informe)..



Si se modifica el Suelo urbano, tal y como se hace al incorporar los tramos aislados de la antigua CN-301, se estaría modificando el POM, lo que no está permitido por el art. 41.3 a) del TRLOTAU. Entendemos pues que este antiguo vial debería adscribirse al suelo urbanizable y tener en consideración las repercusiones que ello tendrá en éste. Se incorporará, el acondicionamiento de este suelo al estudio económico-financiero, precisando la ordenación detallada del vial: enlaces con el resto del viario urbano, diferenciación de calzadas y acerado, etc

Se completa también en los nuevos planos la información de la ordenación detallada del suelo industrial en detalles tales como ancho del viario, etc. Al respecto, se detecta que falta incorporar las rasantes más significativas en muchos de los planos (artº 20.3 y 49.3 b) RP). Se completarán.

2.- SUELO URBANIZABLE CON APROBACIÓN CONDICIONADA

2.1 SECTORES RESIDENCIALES DE LA CORONA URBANA

2.1.1 REORGANIZACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA



"[...] se detectan suelos destinados a equipamientos públicos (Sist. Locales) en zonas inedificables debido a estar afectadas por zonas de protección de infraestructuras. [...]"

El equipo redactor alega que dispone de informes favorables tanto del Ministerio de Fomento¹ como de la gestora de infraestructuras del Estado ADIF². El que los mencionados informes no se opongan expresamente a la clasificación y calificación del suelo propuesta por el POM no implica que los usos pormenorizados a implantar en dichos suelos no queden limitados, restringidos o condicionados por las zonas de protección que impone la legislación estatal de las respectivas infraestructuras, llegándose a reconocer en la misma alegación que el informe de Fomento no autoriza en estas zonas obras de construcción sino sólo superficies de aparcamiento, conducciones y similares.

Los casos detectados son los siguientes:

- En los sectores únicos de las áreas de reparto 4 y 5 se sigue ubicando el sistema local de equipamientos en zonas afectadas por la línea de edificación de la autovía, lo que

1 En el expediente obran los siguientes informes: a) 4 de nov. 2004: informe desfavorable, con observaciones; b) 9 de nov. 2005: informe favorable, sin más puntualizaciones; b) 7 de sep. 2007: prohibiendo "cualquier tipo de obra de construcción, [...]" sobre los terrenos comprendidos entre la zona de servidumbre y la línea de edificación, de acuerdo con el artº 25 de la Ley de Carreteras.

2 En el expediente obran los siguientes informes: a) 24 de feb. 2006: se refiere a un "proyecto de urbanización que nos acompañaba con su carta" informando que "los terrenos [...] respetan las limitaciones establecidas por la Ley del Sector Ferroviario [...]"; b) 2 de jul. 2007: informe favorable del POM "en base a los informe tramitados entre el Ayuntamiento y esta Entidad Pública".



supone un condicionamiento innecesario de los futuros usos de los equipamientos públicos que se quieran implantar.

- Con los suelos calificados como sistema local de equipamientos de los sectores únicos de las áreas de reparto 1, 2 y 10 ocurre lo mismo, si bien en este caso en relación con la línea de protección del ferrocarril. En concreto, resultan afectadas por esta línea: las zonas verdes del área de reparto 1; las zonas verdes, el suelo destinado a equipamientos y parte del suelo lucrativo residencial del área de reparto 2; la mayor parte del suelo destinado a equipamientos, parte de las zonas verdes y una parte considerable del suelo lucrativo residencial del área de reparto 10.

La Comisión establece como criterio general para todos los casos que, salvo razones de necesidad debidamente justificadas no se debe ordenar nunca dentro de las líneas de afección ferroviarias. En el presente caso, teniendo en cuenta el informe de ADIF y el estado de tramitación del expediente, y la Ley y el Reglamento del Sector ferroviario, se considera que puede resultar aceptable el AR-1 por afectar sólo a zonas verdes (ojo ver observaciones en otros apdos. a zonas verdes en general); En el resto de AR-2,4,5, y 10 se debería reorganizar la ordenación en base a los siguientes criterios: No resultarán afectadas parcelas lucrativas por ninguna línea de afección; No se calificará suelo para equipamiento dentro de la línea de edificación (ver. Art. 30.2 h RSF).

2.1.2 REORDENACIÓN DE LAS ZONAS VERDES

"[...] ya que se incumple lo exigido por el artículo 24.2 del Reglamento de Planeamiento. Así la mayor parte de las previstas carecen de la centralidad exigida por el artículo mencionado, se localizan en reductos de los sectores, con en algunos casos, mala accesibilidad. (Salvo en el sector-6)".

El equipo redactor afirma que se han modificado en este sentido los sectores 4, 5, 6 y 8 "quedando estas zonas verdes conformes a las exigencias requeridas en el citado artículo 24.2 del RP". Sin embargo, no se aprecia ni diferencia con la ordenación que se les dio en el anterior ejemplar del POM, ni se aprecia que dichas zonas sean en el documento actual conformes al artº 24.2, ya que siguen situándose en los bordes del casco urbano.

El único cambio que se aprecia respecto al ejemplar anterior es que se ha incluido dentro del sector, tal y como se recomendaba en el informe de la CPOTU (v. apartado 2.5), la antigua variante de la CN-301, lo que si bien atenúa la anterior marginalidad de las zonas verdes, no justifica por sí solo que dichas zonas dejen de plantear evidentes carencias de centralidad, especialmente en los sectores de las áreas de reparto 4 y 5, donde absolutamente todas las zonas verdes se han ubicado en el borde exterior de los sectores.

Al respecto, si bien es digno de tener en consideración el papel que las zonas verdes puedan tener, tal y como exponen los redactores, como "barrera natural que aisle a los [...] sectores del ruido generado por la autovía, empleándose [...] a modo de colchón frente al ruido", esta no puede ser la única circunstancia que condicione la ubicación de una





dotación pública por encima de las condiciones marcadas por el artº 24.2 RP3.

Finalmente, no se entiende por ambigua la referencia a que *“se ha tratado de mantener recorridos continuos con los ya existentes en el municipio [...]”*. De hecho, no se aprecia esta circunstancia en la ordenación efectuada. Tampoco queda claro a qué recorridos se refieren los autores cuando hablan de *“los ya existentes en el municipio”* apreciándose, sin embargo, la ubicación de zonas verdes en bandas estrechas marginales a lo largo del sistema general de comunicaciones, lo que no se considera un aspecto positivo a reseñar.

Finalmente, la referencia al Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha no justifica el cuestionamiento de la accesibilidad de las zonas verdes en el sentido del artº 24.2 del TRLOTAU, ya que el citado artículo no plantea un requerimiento de accesibilidad en el sentido limitado del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, sino en el sentido más extenso de garantizar que las zonas verdes se ubiquen en los lugares donde *“presten el mejor servicio a los ciudadanos”* en general y no sólo a las personas con problemas de movilidad. Cabría citar, a modo de ejemplo, en las áreas de reparto 2, 13, 14, 16 y 18, la situación de las zonas verdes en la estrecha franja de terreno que separa la vía del ferrocarril del sistema viario, obligando con ello a cruzarlo sistemáticamente con lo que se crea no sólo incomodidad, sino peligro innecesario para los usuarios. El AR-6 se da por corregido en este aspecto.

2.1.3 CONSECUENCIAS SOBRE EL SU DEL CRECIMIENTO PREVISTO



“[...] se analizarán las consecuencias que tendrá en el núcleo urbano de La Gineta el crecimiento previsto, lo que se considera relevante dada la magnitud del mismo, en especial en cuanto a infraestructuras (en especial saneamiento), equipamientos, tráfico, viario y zonas verdes, debiendo revisar y completar en su caso, el Estudio económico-financiero y de tráfico.”

INFRAESTRUCTURAS

Se ha completado en este nuevo ejemplar el análisis mencionado en cuanto a las infraestructuras.

En cuanto a la evacuación de aguas se prevé reducir la carga de los sectores sobre la red existente planteando un sistema separativo en el que el colector de pluviales acometerá directamente a las balsas sin sobrecargar la red actual. De este modo será sólo la red de saneamiento de los nuevos suelos el que evacue a través de la red existente del suelo urbano. No queda claro, de todos modos, la incidencia real que tendrá esta sobrecarga, pues aunque se afirma que *“esta aportación supone normalmente un aumento*

3 A saber: “[...] mejor servicio a los residentes y usuarios [...] tener garantizado su soleamiento respecto a la edificación circundante [...] poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales [...] y dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso”, todo lo cual remite a un uso y disfrute efectivo de las zonas verdes por los ciudadanos y no a un papel subordinado como “colchón” de efectos perturbadores sobre las edificaciones, máxime cuando se pueden elegir otras ubicaciones.



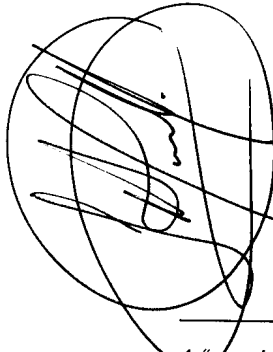
*aproximado de entre 1-3% de la capacidad de desagüe de la tubería actual, sin llegar a entrar en carga ésta” (p. 21 del anexo VII), no se llegan a aportar datos ni cálculos que justifiquen dicha afirmación, lo que **deberá comprobarse** teniendo en cuenta que los sectores de suelo urbanizable que rodean el casco urbano supondrán, en saneamiento, una aportación a la red actual de 3.059 habitantes equivalentes (v. tabla en p. 13 del anexo VII), es decir, más del 100% del volumen actual, razón por la que no se acaba de entender la afirmación: salvo que la Comisión considere que no es competencia de la Comisión entrar en este asunto.*

No se concreta la ubicación ni de los sistemas generales de almacenamiento de agua ni de los de saneamiento⁴ necesarios para que sea posible el desarrollo. Se mencionan diferentes posibilidades sin optar por ninguna, lo que entendemos que es un error al que hay que añadir el que se sigan proponiendo como posibles ubicaciones de sistemas generales suelos reservados para sistemas locales⁵.



Finalmente en este apartado hay que decir que, contrariamente a lo que se viene requiriendo desde el inicio del expediente, **se siguen desplazando a la gestión de los diferentes sectores, decisiones y comprobaciones relativas a los sistemas generales que, según el artº 19.5 RP, corresponde realizar a los POM por formar parte de la ordenación estructural⁶**

El estudio financiero se ha completado, pero parte del error de considerar que la viabilidad económica depende de la relación entre el coste y el valor de las parcelas edificadas, lo que no es correcto. La viabilidad depende de la relación entre el coste de urbanización y el valor de las parcelas urbanizadas (calculado a partir del aprovechamiento objetivo, multiplicando este por el valor de repercusión del suelo) pero sin edificar, de modo que restado al valor de éstas el coste de urbanización debe resultar un valor de (o a pagar por) el suelo bruto (sin urbanizar) razonablemente superior al inicial⁷. Se toma en este

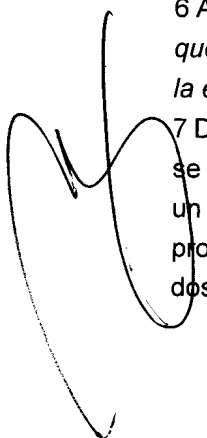


4 “se plantea la creación de una nueva EDAR, según convenio, [...] lo suficientemente alejada de la población para evitar los problemas que se generados con su actividad [sectores AR-0 a AR-11]” (p. 20).

5 “[...] en el Área de Reparto 10 se podría ubicar el nuevo depósito [necesario para desarrollar las áreas de reparto AR-0 hasta la AR-14]. Esta área de reparto cuenta con una superficie de 3.435m2 dedicada a suelo dotacional, más que suficiente para albergar este equipamiento” (p. 18). Los 3.435m2, en efecto, equivalen a la superficie del sistema **local** de dotaciones del único sector de dicha área de reparto (v. ficha correspondiente).

6 Artº 19.5 RP: “[...] Señalamiento de otros sistemas de infraestructuras [...] de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico [...] en su conjunto o en cualquiera de sus partes”

7 De no ser así, los propietarios se verían económicamente perjudicados por la urbanización de los terrenos, se negarían por tanto a participar en la urbanización y sería necesario expropiarles, lo que tendría que hacer un agente urbanizador, ya que se plantea la gestión indirecta. Pero, por las mismas razones que los propietarios, ningún agente urbanizador estaría interesado en desarrollar el suelo, con lo que sólo quedarían dos alternativas, ninguna de ellas satisfactoria: a) la gestión tendría que pasar de indirecta a directa,





Anexo del POM, por otra parte, como coste unitario de urbanización del suelo residencial 29€/m2, estimación que, a falta de justificación expresa, puede resultar escasa. Entendemos más razonable considerar un coste unitario mínimo de la obra civil en este concepto de 50€/m2 para el suelo residencial o 30€ para el industrial, a lo que habrá que añadir el resto de gastos de urbanización, que no se estiman, y el beneficio del urbanizador (artº 115 TRLOTAU). Corregidos con estas estimaciones y consideraciones los números contenidos en el estudio de viabilidad **resulta comprometida la viabilidad de todos los sectores situados al final de la autovía (áreas de reparto 19 a 26), por arrojar un valor unitario de suelo antes de urbanizar negativo o inferior a 5€/m2.**

Falta, en cualquier caso, en el estudio de viabilidad económica la estimación de los gastos de las obras a ejecutar por la Administración en régimen de gestión directa u obra pública ordinaria: planes de mejoras en suelo urbano (accesibilidad, infraestructuras generales que no se puedan cargar a los sectores y sean necesarias, etc.)



EQUIPAMIENTOS

Se consideran suficientes las reservas de suelo realizadas en el documento anterior, aclarando los redactores que *“para dar respuesta a la demanda que se genere por el crecimiento propuesto se plantea en el núcleo municipal la creación de una nueva guardería, un nuevo centro socio-cultural y la ampliación del Ayuntamiento”*. Se evaluarán sus costes en el estudio económico financiero para acreditar la viabilidad del Plan.

TRAFICO Y VIARIO

Se estudian los desplazamientos y se analizan con detalle los puntos más problemáticos y, en particular, el enlace de la zona de SUB a lo largo de la autovía con ésta en el punto de Los Olivos, concluyéndose que no existirán problemas de congestión ni colas de vehículos. **No se estudia sin embargo la repercusión sobre el casco urbano del tráfico (incluido aparcamiento) generado por el desarrollo previsto en la corona urbana.** (art. 30.1º TRLOTAU y 41.2 c) TRLOTAU)

ZONAS VERDES

Se comentan más adelante.

2.1.4 REDUCCIÓN DEL SG ZONA VERDE DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

“Del mismo modo se deberá justificar la reducción que ha experimentado la zona verde que el planeamiento vigente proyectaba en la margen derecha de la carretera L-6.”

haciéndose cargo la Administración de todos los gastos, incluidos los costes de expropiación; b) no se urbanizarían los terrenos, lo que invalidaría la propuesta del POM.



La razón que se argumenta⁸ no se considera rigurosa ya que un Plan que ha optado por desarrollarse a ambos lados de la L-6 no debe encontrarse hipotecado por la presencia de un puente preexistente en suelo rústico que impide la adecuada asignación de usos del suelo colindante y, además, deducimos que bloquea la conexión entre sectores contiguos de suelo urbanizable, a saber, del AR-0, AR-1, AR-3 con AR-2. Antes bien, ante esta problemática infraestructura, lo que el Plan debe hacer es, si opta por mantener el desarrollo previsto, prever la eliminación de ese obstáculo mediante la oportuna gestión, estimación y asignación de costes, justificando la viabilidad de dicha operación a la luz del artº 4.2 TRLOTAU. El cruce de la L-6 con la vía del ferrocarril admite soluciones diferentes, siendo una de ellas el paso subterráneo.

Aunque no convencen las razones dadas, esta cuestión no impediría la aprobación del Plan.

2.1.5 INCORPORACIÓN DE LA ANTIGUA VARIANTE

“Respecto a los Sectores 4, 5, 6 y 8 el crecimiento tiene como límite la antigua variante de la N-301, pero el Plan no contempla las actuaciones a realizar sobre la misma para incorporarla al crecimiento convirtiéndola en un eje urbano estructurador del mismo (alumbrado, infraestructuras, costes, accesibilidad...)”



En efecto, esta variante es un resto de una infraestructura del Estado que había perdido su función no pronunciándose la anterior versión del Plan sobre su nuevo papel en el desarrollo propuesto, bien asignándole alguno, bien planteando su eliminación. El equipo redactor y el Ayuntamiento han optado por incorporarla al desarrollo, tal y como sugería la CPOTU, y convertirla en un eje estructurador del desarrollo propuesto, previo acondicionamiento de la misma. Lo que se hace por dos mecanismos diferentes. Así, las partes que lindan directamente con los diferentes sectores de la corona urbana se incorporan a estos, mientras el resto se incorpora directamente al suelo urbano.

Más allá de que con esto último se modifica la delimitación de suelo urbano aprobada en la CPOTU de 8/4/08, cuestión arriba comentada, falta la ordenación detallada de este sistema general, en particular, definir las direcciones de tráfico, ancho de las calzadas y acerado, conexiones con viario existente, reservas de aparcamiento que permitan suplir las deficiencias en este sentido del suelo urbano.

2.1.6 CONDICIONES OBJETIVAS DEL DESARROLLO PREVISTO

“En la programación de estos sectores se completará con los requisitos señalados en el artículo 24.1.c) “Determinación de las condiciones objetivas...” prestando especial atención al orden y momento de ejecución de las infraestructuras necesarias (depósitos, sistema general viario externo...)”

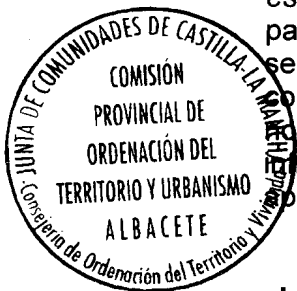
Pese a que se ha ampliado, como bien dice el escrito de los redactores del Plan, el

⁸ “[...] es debido a las pendientes del terreno, puesto que se trata de un puente de la carretera L-6 sobre el ferrocarril y que presenta un desnivel impracticable. Esto haría que dicha zona verde no fuese accesible [...]”

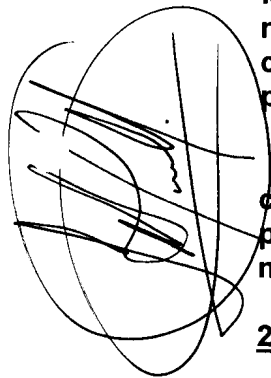


anexo correspondiente (03 de la memoria justificativa), sigue desplazándose indiscriminadamente a los urbanizadores la ejecución de sistemas generales necesarios para el desarrollo del conjunto del suelo urbanizable; sistemas generales que no se analizan con suficiente detalle, ni se ubican con suficiente precisión, etc., etc.

Desde el principio de la supervisión de este expediente se ha insistido en que no se puede desplazar a la gestión de sectores aislados la solución de problemas estructurales del desarrollo como es la ubicación, ejecución, etc., del sistema general de infraestructuras y equipamientos; precisamente por tratarse de cuestiones estructurales recogidas en el artículo 19 del RP y, en particular, en sus puntos 3 y 5, donde se exige, por un lado, "la definición concreta de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización [...] regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación" (artº 19.3) y, por otro, el "señalamiento de otros sistemas de infraestructuras [...] de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura del desarrollo [...] en su conjunto o en cualquier de sus partes" (artº 19.5). En particular, en el anexo 03 de la memoria justificativa, se ha puesto como condición para que sea posible el desarrollo de cualquier sector que el urbanizador solucione los condicionantes que puedan hipotecar el desarrollo, que se dejan sin concretar y, finalmente, se ha concretado el destino específico, las dimensiones ni la posición de las principales infraestructuras, etc., necesarias para que el desarrollo se pueda llevar a cabo, apuntándose sólo sugerencias e indicaciones generales e incluso vagas.



En resumen, seguimos creyendo que no es posible dar una solución correcta al desarrollo de los sectores y a su óptimo orden de ejecución sin analizar con detalle las necesidades del desarrollo en cada momento del mismo: qué sectores están menos hipotecados por falta de infraestructuras generales, qué sectores están más capacitados para asumir costes de ejecución de dichas infraestructuras y en qué parte, etc., etc; lo que sigue sin hacerse.

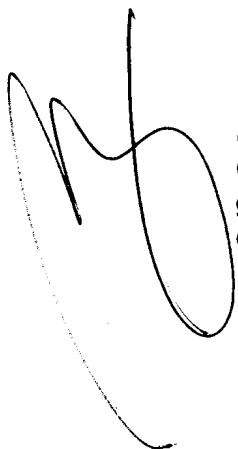


Las fichas urbanísticas de los diferentes sectores deben incorporar las condiciones objetivas concretas que deben darse para que cada uno de ellos pueda desarrollarse, debiéndose evitar especificaciones genéricas y repetitivas que no dan cumplimiento a las exigencias del artº 24.1.c) TRLOTAU.

2.1.7 JUSTIFICACIÓN DEL CRECIMIENTO PREVISTO

"El crecimiento demográfico correspondiente a este desarrollo de la corona urbana equivale a un incremento de población del 8'75% anual, crecimiento que siendo elevado, es la mitad de lo previsto por el Plan, y debe en todo caso quedar convenientemente justificado".

Pese a la ampliación del apartado 4.2 de la memoria justificativa dedicado a las previsiones de crecimiento, **siguen sin analizarse con rigor suficiente las previsiones demográficas que realiza el POM.** Así, se incorpora directamente la tasa dada por la CPOTU para el desarrollo en la corona urbana y su justificación se confía a la afirmación genérica de que "los pueblos cercanos a la capital provincial crecen al ritmo superior al 10% cada 10 años", es decir, un 0,95% anual y, por tanto, nueve veces menos que el propuesto





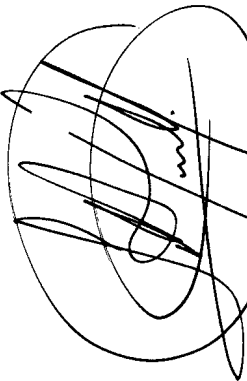
para la corona urbana y que se pide justificar.

Otro argumento aportado es una cita tomada del libro "El efecto Albacete. Una investigación Territorial", de José Miguel Iribas: según el equipo redactor este autor "prevé un crecimiento del entorno metropolitano de Albacete de aproximadamente 100.000 habitantes en los próximos 25 años", sin más precisiones ni aclaraciones. Sólo diremos aquí que si consideramos que actualmente dicho entorno (o sea, Albacete más los municipios más próximos a Albacete) ronda los 180.000 habitantes, el que en 25 años pase a tener 280.000 supone un crecimiento con una tasa anual del 1,76%, de nuevo considerablemente inferior al 8,75% que la CPOTU pide que se justifique aquí.

No aportando el nuevo documento argumentos más sólidos ni precisos que los anteriores, hemos de concluir que sigue sin quedar convenientemente justificado este extremo y, en consecuencia, menos aún queda justificado el incremento demográfico total del POM (corona urbana más crecimiento residencial a lo largo de la autovía), que es aproximadamente el doble. **Esta deficiencia, de no ser subsanada convenientemente, pondría en cuestión todo el desarrollo planteado, dado que la exigencia de la justificación de tales previsiones deriva de lo exigido por los artículos 41.1.e) y 42 RP; art. 6.2 a) y 24 TRLOTAU y 19 RP.**



En la página 46 se habla de un **crecimiento demográfico del 22,4%. Se trata de una errata que induce a confusión, puesto que es un dato oficial.** En realidad, tal y como figura en la tabla fuente que se reproduce en la misma página, es del 22,4 por mil, o sea, del 2,24 por ciento (v. p. 46). A falta de otro dato más favorable y teniendo en cuenta que este crecimiento ya es alto a medio plazo, razón por la que lo adoptamos como hipótesis, la población pasaría a ser de 2.946 habitantes en el período de vigencia del POM, muy lejos de los más de 10.000 previstos. Para alcanzar esta cifra sería necesaria una tasa interanual de crecimiento sostenido de cerca del 14%, lo que es imposible justificar con los datos que se facilitan en el estudio informativo ya que, por ejemplo, el crecimiento máximo sostenido a lo largo de períodos equivalentes (una década) de la ciudad de Albacete a lo largo de todo el siglo XX ha sido de poco más del 4% y en este caso se trataba de un censo erróneo: el de 1940.



2.2 SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL A LO LARGO DE LA AUTOVÍA

2.2.1 SECTORES ÚNICOS DE LAS ÁREAS DE REPARTO AR13, AR-14 y AR-15

La aprobación de estos sectores quedó condicionada a...

"[...] completar la memoria informativa con un estudio detallado de la problemática del suelo de uso industrial en el municipio de La Gineta en relación con el entorno de Albacete, revisando en los términos que corresponda la Memoria justificativa"

En el nuevo ejemplar del POM se ha completado efectivamente el estudio del uso industrial en el municipio de La Gineta, especialmente en la memoria informativa, revisándose la redacción de la Memoria Justificativa en relación con dicho estudio.

No se ha profundizado, sin embargo - más allá de menciones muy generales al libro



“El Efecto Albacete” del Sr. Iríbar - en el análisis de la relación del suelo industrial de La Gineta con el conjunto de suelos similares en el entorno de Albacete, del que forma parte inseparable, con lo que, más allá de la ampliación que supone la aprobación del sector correspondiente al AR-12 que la Comisión consideró lógico por estar relacionado con el crecimiento residencial, **las previsiones de suelo industrial realizadas por el POM no están justificadas.**

Hemos de llamar la atención sobre el hecho de que **en el sector correspondiente al AR-15** todo el sistema dotacional de equipamientos está invadiendo la zona afectada por la línea límite de edificación del ferrocarril, en la que según el artículo 16.1 de la Ley del Sector Ferroviario “*queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley*”, razón por la que **no podrá construirse ningún edificio destinado a equipamiento.** Entendemos que, por razones evidentes, esto supone una infracción de la legislación urbanística aplicable.

3. SUELO URBANIZABLE CON APROBACIÓN EN SUSPENSO:



3.1 SECTORES RESIDENCIALES DE LAS ÁREAS DE REPARTO AR16 y AR-17

“[...] invaden la zona de suelo rústico especialmente protegido, debiendo reordenar ambas áreas”.

Estos dos sectores se han redelimitado de modo que ya no invaden la zona de suelo rústico de especial protección de la Autovía A-31. Sin embargo, la reordenación realizada deja todos los equipamientos dotacionales dentro de la zona de afección de la línea de edificación de la citada autovía, con lo que no será posible edificar en esos suelos. Por otro lado, las zonas verdes incumplen el artículo 24.2 RP, al carecer claramente de centralidad (se ha situado en el borde del sector, en la estrecha franja de terreno que queda entre la línea de ferrocarril y el sistema general viario) al otro lado de un sistema general viario que entorpece el acceso.

Entendemos, pues, que la ordenación detallada presenta graves deficiencias que deberán ser subsanadas. Dadas las reducidas dimensiones de ambos sectores, especialmente del AR-17, para disponer de mayores posibilidades de ordenar correctamente el espacio comprendido por estos dos ámbitos, se sugiere al Ayuntamiento la posibilidad, bien de unir ambos sectores en uno solo, bien de, previas las comprobaciones oportunas, tratar el sector del AR-17 como una Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) dado que compartirá servicios con la urbanización de Los Olivos, clasificada como suelo urbano consolidado.

3.2 SECTOR TERCIARIO DEL AR-18

“[...] dado que está justificada su existencia en base al desarrollo residencial que sigue con los sectores de uso residencial 19 a 26 no está justificada su aprobación independiente”.



El equipo redactor aclara que la previsión de este sector no está vinculada directamente con los sectores de uso residencial de las áreas de reparto AR-19 hasta AR-26, sino "para introducir una nueva oportunidad de desarrollo del sector socioeconómico en la localidad [...] que [...] satisfará las necesidades de este suelo que se generen tanto por los nuevos crecimientos propuestos como por encontrarse ubicado este sector en el corredor Madrid-Alicante y Murcia, que ofrece grandes posibilidades".

Más allá de la poca precisión de la justificación aportada, es cierto que el uso terciario previsto en este sector podrá atender una potencial demanda derivada de los usos industriales que el POM tiene previsto que se implanten en la zona, así como, dada su buena ubicación en el punto de entronque con la autovía, podrá competir con otros usos terciarios de ámbito comarcal que existen en el entorno de Albacete, por ello, parece justificada su existencia independientemente de los usos residenciales comentados por la CPOTU.

Deberán, no obstante, subsanarse las siguientes deficiencias técnicas:

Se corregirá la ficha correspondiente eliminando el coeficiente de homogeneización, ya que no procede aplicar ningún coeficiente en un sector que, además de ser sector único de su área de reparto, carece de otros usos distinto del terciario con los que hubiera que homogeneizarlo (v. artº 72.1 TRLOTAU).



3.- UBICACIÓN DEL SECTOR ÚNICO DEL AR27

"El Sector 27 ocupa suelo especialmente protegido."

Independientemente de que el equipo redactor no da respuesta a esta objeción, aporta como justificación que el Plan Parcial correspondiente resultó aprobado, sin aportar fecha de aprobación ni Órgano que lo aprobó. Este Servicio, además, no tiene constancia de que esta aprobación se haya efectuado. Por todo ello **esta observación queda pendiente de resolución.**

4. APARTADO CUARTO: SUELO RÚSTICO

"no se ha regulado el Suelo Rústico convenientemente, las normas urbanísticas no son claras, ni están sistematizadas de acuerdo con el Reglamento de Suelo Rústico."

Se ha mejorado la regulación del suelo rústico respecto al documento anterior, pero quedan por resolver aspectos particulares como los siguientes:

- **Se sigue incluyendo el polígono ganadero dentro de una zona de protección de infraestructuras.**
- **Se han incluido dentro de las normas de protección del suelo rústico las normas de protección del patrimonio histórico, que no se encuentra necesariamente en suelo rústico.**

"No se ha establecido expresamente la regulación del Suelo Rústico de Reserva".



Se incluye, en efecto, una norma urbanística para el Suelo Rústico de Reserva (capítulo III del título IV). Su contenido es una transcripción literal del artº 11 del RSR, lo que en diversas ocasiones hemos desaconsejado por cuanto dicho artículo es una relación de todas las actividades posibles en suelo rústico, pero no una regulación de las mismas. Al incluirlo de este modo se eleva a la categoría de norma urbanística un listado genérico de actividades posibles, lo que puede dar lugar a que durante la aplicación de las normas el Ayuntamiento se vea obligado a ajustarlas a un suelo rústico concreto como es el de La Gineta, lo que es tarea del POM. No podemos, no obstante, decir que dicho planteamiento sea contrario a la legislación vigente hasta el punto de ser motivo para impedir su aprobación, máxime cuando el Plan adolece de fallos de trascendencia considerablemente mayor, como se ha podido comprobar a lo largo de este informe.

Se ha introducido en el Suelo Rústico una subcategoría denominada “Uso Futuros Crecimientos” que debe ser eliminada por diversas razones a) crea expectativas de crecimiento por encima de las ya planteadas por el POM, que no se han llegado siquiera a justificar; b) dichas expectativas no tienen ninguna base real ni justificación y resultan, por tanto, arbitrarias. c) Modifica en la fase de aprobación definitiva el régimen del suelo en esta zona que se hace más restrictivo con el consiguiente perjuicio para los propietarios, sin que tal modificación responda a exigencia derivada de informe alguno y posteriormente a la aprobación inicial efectuada por el Pleno del Ayuntamiento.



“En cuanto al suelo rústico especialmente protegido, no se han identificado expresamente los valores que han determinado su protección no estando relacionados el régimen de usos permitidos con los valores a proteger, tal y como exige el artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico.”

En las diferentes normas se ha incorporado un apartado denominado “Valores a Proteger”, en el que someramente y con no mucho rigor se intenta identificar dichos valores. Por los mismos motivos y con las mismas reservas que en el párrafo anterior, podría considerarse que ha sido subsanada esta deficiencia, aconsejándose no obstante al Ayuntamiento, si lo considera oportuno, que solicite su revisión al equipo redactor con el fin de mejorar su redacción en el sentido expuesto.

“La aprobación del Suelo Rústico debe quedar condicionada a la corrección de los errores detectados en la delimitación de las distintas categorías, a la eliminación de las contradicciones del plano 4.1.2 con la delimitación del suelo urbano y urbanizable (v. Anexo) y a la reestructuración de las normas correspondientes, que resultan confusas y no respetan los criterios expuestos en el RP y en el RSR.”

Se ha mejorado efectivamente la delimitación de las distintas categorías, se han eliminado las contradicciones citadas y se ha mejorado la estructuración de las Normas. Sin embargo, **se ha cambiado el criterio de delimitación de las zonas de protección de los bienes arqueológicos, sustituyendo un criterio geométrico claro**, como era el de proteger el terreno alrededor del yacimiento en un radio determinado, **por un criterio arbitrario** como es proteger la parcela catastral en la que se encuentra el yacimiento, lo que entendemos que no es admisible, precisamente porque nada tiene que ver el tamaño y



forma de una parcela catastral con la necesidad de protección del yacimiento que se encuentra en su interior.

A continuación se transcribe el Anexo recogido en el informe de ponencia que contiene un conjunto de observaciones complementarias que pueden ayudar a comprender los problemas y mejorar el planteamiento del POM de La Gineta.

ANEXO:

EN RELACIÓN CON LA MEMORIA INFORMATIVA

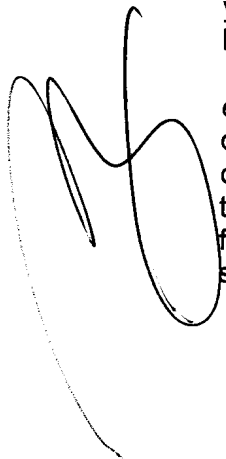
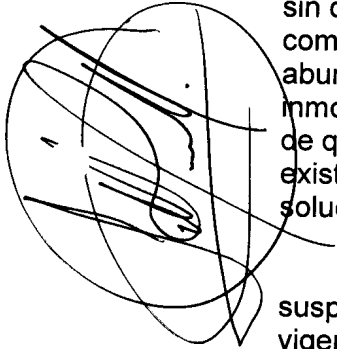
1.- **Sigue sin analizarse el planeamiento actual con suficiente rigor:** superficies por usos globales SEGÚN EL PLANEAMIENTO ACTUAL. En la tabla de p.85 no está claro qué suelo se está computando, al estar incluida en un estudio general y no mencionarse las superficies de suelos aptos para urbanizar...: ¿es el suelo urbano consolidado a fecha de redacción según artº 45 o es el suelo urbano según el planeamiento vigente o...?)

2.- El POM argumenta que las licencias en 2007 han bajado estrepitosamente "ya que no existe suelo apto para la edificación en el casco urbano" (p. 87). Se añade además: "es de vital importancia la puesta en el mercado de suelo apto para la edificación, tras el pertinente proceso de urbanización". **Estas afirmaciones se prestan a confusión.** En primer lugar, puesto que el casco urbano seguirá siendo el mismo cuando se apruebe el POM (el POM no cambia el casco urbano), podemos afirmar que el POM no tiene nada que ver con la carencia de suelo en el casco urbano. Esto es más evidente aún si se tiene en cuenta que en el planeamiento vigente todavía hay considerable suelo apto para urbanizar y sin desarrollar, la mayoría de este suelo en zonas que se siguen manteniendo en el POM como suelo urbanizable. Es decir, que en la actualidad existe suelo apto para urbanizar en abundancia y el hecho (dudoso, puesto que no se ha analizado la situación del parque inmobiliario del suelo urbano, con numerosas viviendas vacías y otras en muy mal estado) de que en el casco urbano no exista suelo vacante (que no "apto para la edificación", que existe mucho – todos los solares ocupados por casas abandonadas o viejas) no se soluciona creando suelo urbanizable.

En tercer lugar, es lógico que no se pueda dar licencia en zonas afectadas por suspensión de licencias por redacción del POM. Esto no es un fallo del planeamiento vigente, sino una cuestión totalmente circunstancial.

Finalmente, se da a entender que de no aprobarse el POM no hubiera suelo para urbanizar, cuando como hemos dicho "tras la oportuna urbanización" se podía haber puesto ya en mercado con el planeamiento vigente todo el suelo apto para urbanizar previsto en las NNSS.

3.- El documento habla de una actividad agrícola en claro descenso, "hasta situarse en un 2% de la población total", lo que se contradice con la afirmación de la página 76 de que "el sector de la agricultura es el sector de dedicación mayoritario", que a su vez se contradice con la tabla de actividades de la p. 64. Además, el citado 2% de la población total son $2.252 \cdot 2 / 100 = 45$ personas, mientras que el 15,6% de la población activa que figura en la tabla de la misma página son $715 \cdot 15,6 / 100 = 112$ personas (más del doble). Por su parte, en la memoria de ordenación (MO) se afirma: "La población de La Gineta se





dedica fundamentalmente al sector servicios" (p. 11). De todo ello se concluye que **no es posible con estos datos saber siquiera cuál es la actividad dominante en el municipio**, pudiendo tener desde un sector mayoritario agrícola a ser los servicios la actividad dominante encontrándose en claro descenso la actividad agrícola. Por tanto, consideramos que el estudio socioeconómico, por tanto, no es en absoluto riguroso (hay multitud de ejemplos, valga el anterior como botón de muestra), llegando a ser contradictorio.

En cuanto a la tramitación Administrativa

No ha quedado reflejado en el expediente el cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 36.1 del TRLOTAU, en concreto la realización de consultas con entidades representativas de los colectivos ciudadanos particularmente afectados. El Ayuntamiento no ha señalado nada sobre este aspecto, no consta certificado alguno sobre su realización. Se aportará.



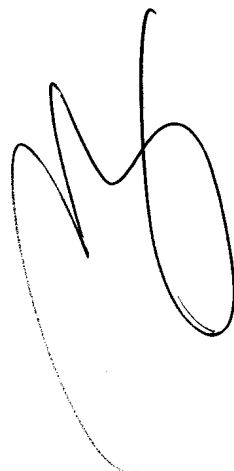
SEGUNDO: Denegar la aprobación del Plan de Ordenación Municipal en cuanto a la previsión de las AR- 19 a 26 en base a los motivos que a continuación se señalan: Este estudio quedó en suspenso por presentar el POM importantes deficiencias que no han sido subsanadas y que impiden la aprobación de esta zona del POM por los siguientes motivos:

A) El crecimiento propuesto no se ha justificado, carece de datos que lo avalen y es más del doble del propuesto para la corona urbana, que sigue como arriba se ha expuesto pendiente de justificar, siendo mucho más elevado que cualquiera de los municipios del entorno. Dado que no se aportan otros razonamientos como abajo se expone y desconociendo cualquier dato que avale el mismo aunque no hubiera sido expuesto por el equipo redactor, el crecimiento carece de base objetiva al no haberse demostrado la necesidad de la reclasificación que se efectúa. **La exigencia de la justificación de tales previsiones deriva de lo exigido por los artículos 41.1.e) y 41.2 del RP; art. 6.2 a) y 24 TRLOTAU y 19 RP.**



B) No se analizan con el rigor adecuado las repercusiones sobre el actual núcleo urbano del crecimiento previsto por el POM, en el sentido expresado por el punto 1º del artº 30 TRLOTAU, lo que entendemos fundamental en un Plan que en doce años cuenta con multiplicar por seis la población actual del municipio y sitúa más de la mitad de ese crecimiento a tres kilómetros del actual casco urbano mediante la creación de un importante núcleo residencial de baja densidad que funcionalmente dependerá de la capital de la provincia, con el consiguiente riesgo de "vaciamiento" demográfico del núcleo actual, tal y como ya señalaba en el informe de concertación con Albacete el Jefe de Servicio de Urbanismo de este municipio.

Además de lo anterior, el crecimiento propuesto contradice la afirmación que se realiza en el POM que "... el modelo urbanístico que se pretende llevar a cabo refleja una ordenación racional y continuada, sin islas urbanísticas, puesto que el objetivo que se persigue es el de crear "ciudad" (p. 9). Sin embargo, la baja densidad (10 viv/ha) de los nuevos asentamientos previstos, especialmente al final de la autovía, no es acorde con este objetivo de crear "ciudad".



En realidad se está apostando simultáneamente por dos modelos paralelos:



potenciación del núcleo urbano actual y potenciación de un nuevo núcleo que rivalizará con él, ambos separados por un corredor de usos industriales que pasa a ser el centro de gravedad de la ordenación (confluencia de flujos de tráfico...), sin haberse analizado en ningún momento las repercusiones de un núcleo sobre otro, según art. 30.1 del TRLOTAU

C) El Plan de Ordenación propuesto no contiene para estas áreas de suelo urbanizable las determinaciones suficientes para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano. Así no se ha previsto la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación urbanizadora, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación. Esta deficiencia provoca que el Plan incumpla los siguientes preceptos legales: art. 6.2 a) y 24.1. c) del TRLOTAU y art. 19.3 y 19.5 del RP.

D) No se ha resuelto en fase de concertación la conexión más adecuada de este asentamiento con Albacete, lo que resulta imprescindible en un como el propuesto en el que el asentamiento tiene su razón de ser en la fuerza de atracción de un núcleo como Albacete. En efecto, la conexión propuesta consiste en el entronque que la A-31 tiene a la altura de Los Olivos, situado dos kilómetros en dirección contraria a Albacete, poco eficiente y en contra de un correcto entendimiento de los principios de sostenibilidad. Sin embargo existe otra conexión a la altura de la urbanización El Trigal (municipio de Albacete), mucho más próxima y en la dirección correcta.

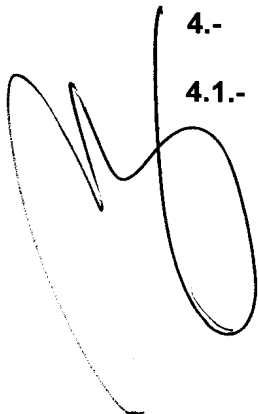
E) En contra del informe de Medio Ambiente, sigue, sin justificarse, el mantenimiento de usos residenciales entre la autovía y el ferrocarril. Tampoco se ha tenido en cuenta las recomendaciones contenidas en dicho informe de alejar los usos residenciales de las infraestructuras y ubicar en la primera línea de suelo urbanizable usos dotacionales para evitar la contaminación acústica

Interviene en este punto del orden del día, D^a. M^a Jesús Tendero Rius, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, para señalar que desde este Colegio se viene observando que el equipo redactor del Plan de Ordenación Municipal realiza determinaciones en suelo urbano que son incompatibles entre sí y que hacen de difícil aplicación el Plan. Estos "defectos" obligan a proponer desde el Colegio, y nada más aprobarse dichos Planes, que los Ayuntamientos inicien modificaciones puntuales, para las que tienen que esperar un año, para que los Proyectos de obra puedan ser visados cumpliendo con la normativa urbanística, aspecto éste ya detectado en el POM de La Gineta, (modificaciones que, por otro lado, el Colegio desconoce si realmente se llevan a cabo desde los Ayuntamientos).

4.- **Modificaciones Puntuales de Planeamiento.**

4.1.- **ONTUR. Aprobación Definitiva Parcial. Modificación Puntual I apdo) D). de las Normas Subsidiarias Municipales de Ontur. Calificación y apertura de calle.**

La Comisión, visto el informe de la ponente D^a. Ángela Alegre García, y de conformidad con lo establecido en el artículo 136 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, acuerda por unanimidad la aprobación definitiva del apdo. D) de la Modificación Puntual I de las Normas Subsidiarias Municipales de Ontur, al haberse completado la documentación requerida en su día por esta Comisión Provincial.

Así mismo, se recuerda al Ayuntamiento de Ontur 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; correspondiéndole a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

4.2.- HIGUERUELA. Aprobación Definitiva. Modificación Puntual nº3 de las Normas Subsidiarias Municipales.

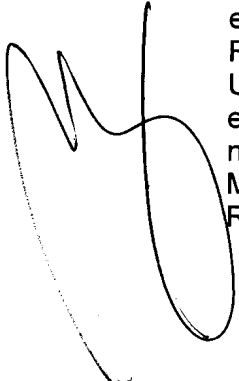
La Comisión, visto el informe de la ponente D^a. Ángela Alegre García, y de conformidad con lo establecido en el artículo 136 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, acuerda por unanimidad la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales de Higuera, recordando al Ayuntamiento de Higuera 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; correspondiéndole a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

Además se recuerda al Ayuntamiento de Higuera que, en cuanto a superficie mínima y ocupación máxima aplicables a los diferentes usos rigen los regulados en la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas (hoy de Ordenación del Territorio y Vivienda), por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo Rústico, así como lo establecido por el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

Programas de Actuación Urbanizadora

5.1.- CHINCHILLA. Consulta Previa Programa de Actuación Urbanizadora en la Estación de Chinchilla. Expte. 37/07.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, visto el informe de la Ponente D^a. Ángela Alegre García, acuerda, por unanimidad, emitir el informe previsto en el apdo. 3 del artículo 36 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con las consideraciones que a continuación se indican, estimando por todas ellas no viable la actuación urbanizadora propuesta, dado que se entiende que no existe la necesidad de nuevas reclasificaciones de suelo en el municipio de Chinchilla de Montearagón y, por tanto, no se cumple uno de los requisitos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en la letra a) del número 1 del artículo 10; tampoco se estima





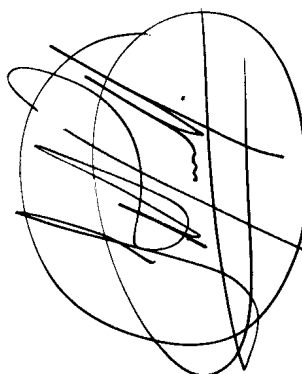
que se den circunstancias que conlleven la excepcionalidad de la reclasificación propuesta, tal y como requiere el artículo 57.2 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CONSIDERACIONES

- Con la documentación que obra en el expediente remitido se intenta **justificar la actuación sin profundizar en el entorno territorial** en que se inserta, que tanto a nivel municipal como a nivel territorial presenta todavía una alta potencialidad de creación de suelo urbano a partir de urbanizable sin necesidad de realizar nuevas reclasificaciones, como se verá en los puntos siguientes.
- Se justifica que los criterios de ordenación utilizados para ordenar la actuación se ajustan a las directrices del POM, pero **no justifica en ningún caso la necesidad de nuevas reclasificaciones**. El que la coyuntura actual, en que aún no está puesto en mercado mucho suelo en tramitación, pueda favorecer la captación de demanda por parte de un sector concreto como el propuesto tampoco justifica la necesidad de crearlo; **se trata más bien de una situación de oportunidad (artº 10 LS07)**.

El estudio de mercado aportado, siendo detallado, no es riguroso en relación con la actuación que se propone, ya que al estudiar la oferta sólo tiene en cuenta la oferta real de promociones terminadas, que en efecto puede ser pequeña, pero **no tiene en cuenta que la oferta de parcelas sin edificar es mayor y, lo que es más importante, tampoco tiene en cuenta la oferta que se va a generar en los próximos años conforme se vayan terminando los sectores ya en ejecución, los que tienen aprobada la gestión pero aún no se han ejecutado y los que están en tramitación**. Como se puede ver en el anexo adjunto, en los próximos años va a salir al mercado en el término municipal de Chinchilla suelo para la construcción de **2.522 viviendas unifamiliares y, aún así, quedarán pendientes de desarrollarse sectores con una capacidad adicional 885 viviendas**. Actualmente, por lo tanto, es cierto que existe poca oferta de productos terminados (promociones), pero también que la oferta de parcelas edificables es algo mayor, y que en los próximos años, insistimos, va a ponerse en mercado gran cantidad de suelo para viviendas unifamiliares. **No se ha podido justificar, por tanto, que exista en absoluto carencia de suelo urbanizable para el producto demandado, siendo esta carencia la única que podría justificar la necesidad de nuevas reclasificaciones.**

- En caso de que se siguiera reclasificando más suelo antes de que entre en mercado el que está en proceso de creación, se podría provocar un exceso de oferta que tendría las siguientes consecuencias negativas:
 - o Incremento de los gastos correspondientes a los servicios municipales obligatorios sin que esos gastos se vean compensados con los ingresos derivados de las construcciones que se quedarán sin realizar, lo que no resulta acorde con el artº 4.2 del TRLOTAU.



- o Los suelos urbanizables previstos por el POM se verán afectados por una excesiva dispersión de la demanda, que se orientará a los suelos vacantes de sectores nuevos, que se ofertarán a precios más bajos, no consolidándose ninguno con la edificación, con los consiguientes perjuicios para los habitantes de las distintas zonas que, además, carecerán de equipamientos locales puesto que las administraciones sectoriales no verán proporcionalidad entre la inversión necesaria y la población real de los sectores. Dar lugar a esta situación sería contrario al artº 30 TRLOTAU.
- o Concentración excesiva de la oferta en el entorno de la población de Chinchilla de Montearagón en detrimento del resto de poblaciones del municipio (Villar de Chinchilla,...) que el POM tenía previsto que se desarrollaran⁹. En cuanto al entorno territorial, se estaría además perjudicando a otros municipios del entorno metropolitano de Albacete que intentan aprovechar el mismo mercado equilibrando y diversificando con ello el mercado inmobiliario vinculado a la capital provincial. No tener esto en cuenta entendemos que puede vulnerar el equilibrio territorial propugnado por los artículos 4, 5 y 6 del TRLOTAU.



6.- Plan Especial.

6.1.- ALMANSA. Plan Parcial de Mejora. PAU IV Fase POLÍGONO INDUSTRIAL. Expte. 43/07.

La Comisión, de acuerdo con el informe de la Ponente D^a. Ángela Alegre García, acuerda por unanimidad la emisión con carácter vinculante del informe previsto en el artículo 139. 2 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con las recomendaciones y observaciones tanto técnicas como administrativas que a continuación se señalan; además, se establece que no podrá aprobarse el Plan Parcial por el Ayuntamiento de Almansa hasta que no quede acreditada la suficiencia de la EDAR para asumir los efluentes derivados de la actuación propuesta, advertencia ya indicada por el informe de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 4/09/08. Indicando al Ayuntamiento de Almansa que si de los informes que se han de solicitar, de las comprobaciones y correcciones que se han de efectuar derivadas de este informe o de otros emitidos por otras Administraciones o Servicios, se derivasen modificaciones sustanciales para el Plan Parcial de Mejora, se remitirá de nuevo para informe de la Comisión Provincial. Igualmente, se le recuerda la obligación establecida en el art. 124 del TRLOTAU, debiendo remitir junto con el PAU, certificado municipal en el que se acredite la corrección de todas las deficiencias señaladas en este informe.

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES TECNICAS:

Se exponen a continuación tanto las observaciones, que tienen carácter vinculante, como las recomendaciones que el Ayuntamiento podrá o no tener en cuenta:

⁹ El análisis realizado por el documento presentado apunta a esta posibilidad, ya que se están tramitando los suelos previstos en las poblaciones que gozan de una ubicación más favorable

OBSERVACIONES:

Para garantizar el cumplimiento de la legislación urbanística vigente se deberán resolver las siguientes cuestiones relativas al Plan Parcial de Mejora:

Memoria Informativa:

- Deberán eliminarse las referencias a la existencia de monte de utilidad pública en los terrenos de la actuación.

Planos Información:

- Deben identificarse claramente las afecciones impuestas por la línea de ferrocarril, carretera CM-412 y Cordel de Burgos, distinguiendo entre zona de dominio público, zona de protección, línea límite de edificación, etc. cada una de ellas con su cota correspondiente (70 m, 8 m, etc.)
- Conforme al art 24.1.c) queda prohibida la delimitación de sectores con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad, por lo que deberá justificarse la delimitación propuesta en el borde Este de la actuación (entre la antigua N-430 y la vía férrea) y el borde Sur (en lo no colindante con el monte de utilidad pública).
- El plano I.8 debe mostrar todas las infraestructuras existentes no únicamente las vías de comunicación.



Memoria justificativa:

- Respecto al sistema general ferroviario, si se decide que forma parte de la actuación debe ser así en todo el documento, incluirse como Sistema General existente, superficiarse, incluirse en la superficie del área de reparto, clasificarse conforme lo establecido en el Reglamento de Suelo Rústico, etc.
- En el cómputo del Aprovechamiento tipo la antigua carretera N-430 sería un sistema general o local existente ya afectado a su destino
- Debe quedar más claro en el documento que el suelo clasificado como dotacional infraestructuras (DEIS) no consume aprovechamiento y deberá aclararse también si, efectivamente como parece desprenderse del documento, todas las plantas y usos construidos (en uso industrial y terciario), consumen aprovechamiento, incluso por ejemplo sótanos destinados a garaje.
- La proporción destinada a zonas verdes del total del suelo dotacional propuesto ha de ser conforme al art. 22 .R.P. de 2/3, no se trata de un mínimo sino de una cifra concreta, por lo que la proporción propuesta ha de acercarse lo máximo posible a ella.

Planos Ordenación:



- Plano O.3.: Se debe justificar (o modificar) la clasificación de suelo como DEIS en parcelas diminutas, parcelas sin fachada a vía pública; parecería más lógico que en el suelo industrial o terciario se permitiera en las condiciones que sean oportunas el uso infraestructuras. (Nos referimos fundamentalmente a las parcelas que parecen destinadas a Centros de Transformación o armarios eléctricos).
- La zona verde ZV-2 tiene en su parte norte un difícil acceso que incumple lo establecido en el art. 24.R.P, se corregirá.
- Deberán clasificarse conforme a lo establecido en el RSR y acotarse las zonas de dominio público y servidumbre de carreteras, vías pecuarias (según resulte del informe del Servicio de Medio Natural de la D. Provincial de Medio Ambiente y D. Rural y según lo establecido en el artículo 5 1 ii) del Decreto 242/ 2004, de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/98, de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística) y vías férreas. Igualmente deberán dibujarse y acotarse las correspondientes líneas límite de edificación.



Documento de refundición:

- Falta Documento de refundición con las características establecidas en el art. 64.3 R.P.

OTRAS OBSERVACIONES

- Deberá aportarse la documentación en soporte informático (art. 58 R.P.).

RECOMENDACIONES

- Se observan algunos errores en las cifras y datos de la propuesta (superficies, aprovechamiento, redondeo de cifras y decimales, etc.) de la Memoria Justificativa que deberían corregirse.
- La ubicación de la parcela de DEIS en la esquina norte de la propuesta interrumpiendo la acera no parece la más acertada.

OBSERVACIONES EN CUANTO A LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA:

Se estima necesario la emisión de informe por la **Dirección General de Carreteras de la Consejería de O.T y Vda. sobre afección de la actuación a la CM-412**, ya que del emitido en el año 2006 se desprende que no disponen de la documentación completa para poder pronunciarse (habiéndose solicitado el informe con fecha 12/08/08 desde el Servicio de Planeamiento, a fecha de redacción de este informe, 9/09/08, no consta su emisión).

Incorporar las correcciones señaladas en el informe del Técnico municipal, D. Pascual Ballesteros Campos.



7.- Calificaciones Urbanísticas en Suelo Rústico

**7.1.- ALCARAZ. S.R. 64/07. Ampliación de explotación de la cantera "Los Pocicos".
Promotor: EIFFAGE INFRAESTRUCTURAS, S.A**

La Comisión, visto el informe de la Ponente D^a. Laura Tárraga Rodríguez, 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 dada que la actividad que se pretende instalar cumple con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y según los informes municipales los requerimientos establecidos en el planeamiento municipal, Normas Subsidiarias de Alcaraz, acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística a parte de la parcela 25 del polígono 202 del Catastro de Rústica de Alcaraz para la ampliación de la cantera " Los Pocicos ", correspondiente sólo a la superficie del TM de Alcaraz delimitada según la disposición segunda de la DIA bajo la rúbrica "Respecto de la zona de extracción ", teniendo en cuenta que en la misma se incluía superficie del TM del Robledo y el promotor desiste de la calificación de esas parcelas con fecha 25/01/2008. El uso se entiende permitido en el punto 101-3 del planeamiento citado, debiendo, no obstante ajustarse a las condiciones y observaciones fijadas en los informes emitidos o a emitir por cada una de las Administraciones u órganos gestores afectados.



De conformidad con lo señalado en el apartado 3º del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se acuerda que se imponga como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la actividad las disposiciones que en este sentido contempla la Resolución de fecha 26 de julio de 2005 de la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre la Declaración de Impacto Ambiental.

La DIA impone la obligación de restauración, en concreto *"..la restauración deberá tener un alcance global, incluyendo la totalidad del hueco anterior, debiendo comenzarse por su restauración antes incluso de explotar la nueva área de la cantera.."*

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, de conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Decreto 242/2004, de 27 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

La fijación del canon corresponde al Ayuntamiento de Alcaraz, 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).

7.2.- EL BONILLO. S.R. 22/08. Central Solar Fotovoltaica de 46,20 kW. Promotor: Generaciones Eléctricas Manchegas, S.L.

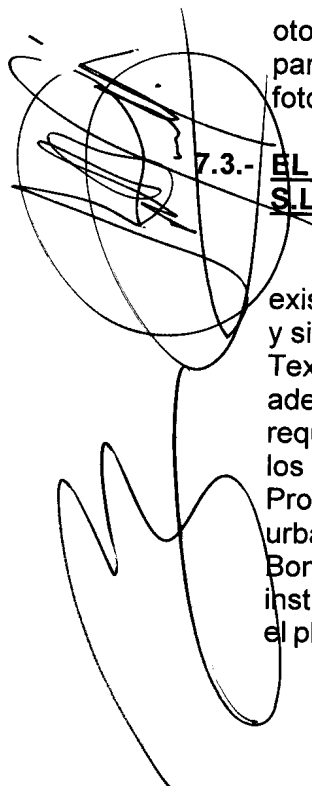
Visto el informe de la Ponente D^a. Laura Tárraga Rodríguez, no existiendo alegaciones en el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU, y puesto de manifiesto por el Sr. Presidente, D. José A. Carrillo Morente, la existencia de la consulta previa formulada por el Ayuntamiento del Bonillo a la Dirección General de Evaluación Ambiental en relación con la elaboración del Plan de Ordenación Municipal, donde la parcela sobre la que se pretende la calificación se clasifica como suelo urbanizable, esta Comisión entiende que, previamente al otorgamiento de la calificación solicitada, por parte del Ayuntamiento se deben aclarar los extremos sobre la cercanía al municipio y el obstáculo futuro para el crecimiento del mismo ya que constan datos contradictorios, así en el expediente de calificación urbanística tramitado por el Ayuntamiento obra Informe del Alcalde de 4 de Julio de 2008 (aportado en contestación al requerimiento formulado por esta Delegación Provincial el 30/06/2008) cuyo tenor literal indica " *..que la proximidad de la instalación al pueblo no implica perjuicios ahora, ni supone un obstáculo para el desarrollo urbanístico futuro.* ".



Por lo que, así las cosas, se acuerda dejar sobre la mesa el acuerdo de otorgamiento de calificación urbanística de la parcela 28 del polígono 157 hasta que por parte del Ayuntamiento se aclaren dichos extremos sobre la cercanía de la instalación fotovoltaica al municipio y el obstáculo futuro para el crecimiento urbanístico del mismo.

7.3.- EL BONILLO. S.R. 20/08 Central Solar Fotovoltaica de 1 MW. Promotor: BONILLOSOL, S.L.

La Comisión, visto el informe de la Ponente D^a. Laura Tárraga Rodríguez, 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 con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y según los informes municipales los requerimientos establecidos en el planeamiento municipal, Normas Subsidiarias Provinciales e Instrucción Técnica de Planeamiento, acuerda otorgar la calificación urbanística a **parte de la actual parcela 56 del polígono 84** del catastro de rústica de El Bonillo, concretamente a la parte de titularidad privada con un total de 78.500 m², para la instalación de una central solar fotovoltaica de 1 MW. La superficie queda delimitada según el plano parcial del deslinde del Monte nº 142 elaborado por el Servicio de Medio Natural de





la entonces Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, en la que se efectúa un replanteo de las líneas de deslinde realizado sobre el terreno el 31/07/2008.

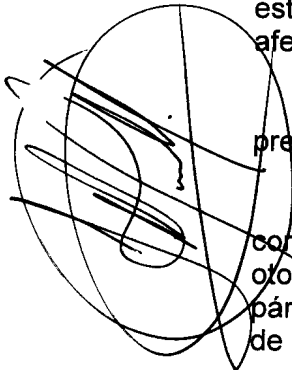
En ningún caso la instalación podrá ubicarse en la zona correspondiente al Monte de Utilidad Pública tal como se contempla en la documentación técnica visada el 19/06/2008, debiendo además tenerse en cuenta que el Ayuntamiento ha solicitado catastralmente la rectificación de los datos que constan en la actualidad.

De conformidad con lo señalado en el apartado 3º del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, y la Resolución de 11 de diciembre de 2007 de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en la que se determinan las condiciones y superficie de replantación, ésta última del 50% de la superficie ocupada por la instalación, considerándola como la inscrita en el recinto vallado de 72.330 m2, por lo que la superficie a replantar será de 36.165 m2, de los que una parte estarán constituidos por una barrera perimetral arbórea y el resto se resolverán en la parcela 97 del polígono 33, para lo que consta derecho de superficie en el expediente. En cuanto al resto de condiciones se estará a lo dispuesto en esta resolución.



Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3ª del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se propone que se imponga como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de 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, de conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Decreto 242/2004, de 27 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

La fijación del canon corresponde al Ayuntamiento de El Bonillo, 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.- MADRIGUERAS S.R. 41/08. Central Solar Fotovoltaica conectada a red de 100 KW.Promotor: ENERGÍAS MATASOL, S.L

La Comisión, visto el informe de la Ponente D^a. Laura Tárraga Rodríguez, 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 no cumple ni la normativa autonómica ni los requerimientos establecidos en el planeamiento (Normas Subsidiarias de Madrigueras), y visto el Informe del Técnico municipal de 08/07/2008, acuerda por unanimidad denegar la calificación urbanística de las parcelas 9, 10, 11 y 501 del polígono 22 del catastro de rústica de de Madrigueras para la instalación de una central solar fotovoltaica de 100 KW de potencia sobre las cubiertas de naves existentes y sobre estructuras fijas al terreno, entendiéndose que no es viable la instalación objeto del proyecto al estar fuera de ordenación las naves sobre las que se pretende instalar la citada central solar fotovoltaica.

8.- Informes Actividades Provisionales

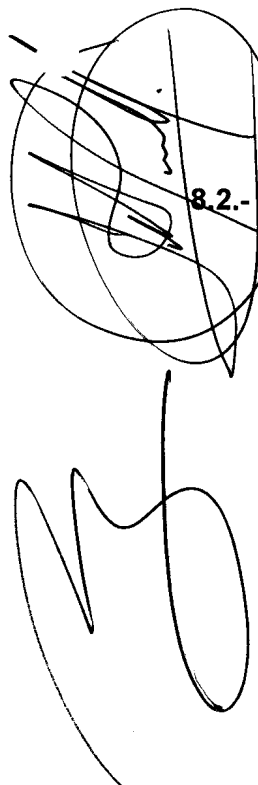


8.1.- VILLARROBLEDO. Expte. A.P. 03/08.Planta de Machaqueo y Clasificación. Promotor: VIAS Y CONSTRUCCIONES, S.A

La Comisión, visto el informe favorable de la Ponente D^a. Laura Tárraga Rodríguez, 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 Villarrobledo con carácter previo a la concesión de la correspondiente autorización haber obtenido todos los documentos y, en su caso, el resto de autorizaciones o licencias que la normativa aplicable exija al respecto, así como las que se señalan en los informes técnicos y jurídicos. 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.

8.2.- VILLARROBLEDO. Expte. A.P. 04/08. Planta de Aglomerado. Promotor: VIAS Y CONSTRUCCIONES, S.A

La Comisión, visto el informe favorable de la Ponente D^a. Laura Tárraga Rodríguez, 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 Villarrobledo con carácter previo a la concesión de la correspondiente autorización haber obtenido todos los documentos y, en su caso, el resto de autorizaciones o licencias que la normativa aplicable exija al respecto, así como las que se señalan en los informes técnicos y jurídicos. 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.- Declaración de caducidad de expedientes en suelo rústico

9.1.- SOCOVS. Expte. S.R. 80/03. Taller de Herrero. Promotor: VICENTE FERNANDEZ RODRÍGUEZ.

Examinado el expediente SR 80/03 de solicitud de calificación urbanística para la construcción/instalación de "TALLER DE HERRERO", promovido por D. Vicente Fernández Rodríguez, en el término municipal de Socovos (Albacete), y teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

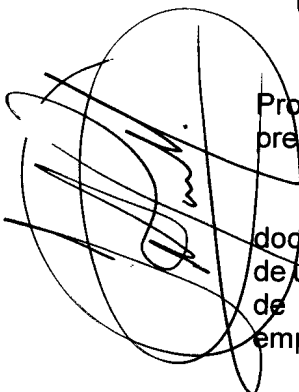
PRIMERO: Con fecha 3 de noviembre de 2003 tuvo entrada en la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo solicitud de calificación urbanística del polígono 26, parcela 52 del t.m. de Socovos (Albacete), instada por ese Ayuntamiento, en relación con el proyecto de construcción/instalación de "TALLER DE HERRERO", promovido por D. Vicente Fernández Rodríguez.



SEGUNDO: A fin de completar el expediente de calificación urbanística, se le solicitó con fecha 12/11/2003, que presentara la siguiente documentación:

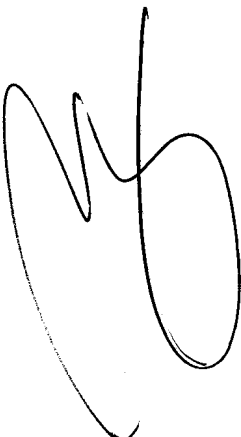
- Título que acredite derecho sobre el terreno y superficie del mismo
- Justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico y su imposibilidad de instalación en el núcleo urbano o polígono industrial.
- Justificación de que dispondrá de los servicios necesarios (agua, energía eléctrica, fosa séptica o depuradora, etc.)
- Plano en que se refleje la separación a caminos y linderos, que, según las Normas Urbanísticas de Socovos, deberá tener un retranqueo de 50 metros.

TERCERO: Ante la falta de contestación, con fecha 16/08/2004, la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo requirió al Ayuntamiento de Socovos, a fin de que presentara, en el plazo de 10 días, la documentación solicitada.



CUARTO: Con fecha 31/08/2004, tiene entrada en esta Delegación la documentación requerida. Sin embargo, el Ayuntamiento se limita a afirmar la imposibilidad de ubicar el Proyecto en suelo urbano o polígono habilitado al efecto, al carecer el municipio de infraestructura industrial; pero no justifica que su legislación sectorial exija el emplazamiento en el medio rural.

QUINTO: La Comisión Provincial de Urbanismo, en su reunión de 20 de diciembre de 2004, acordó "dejar sobre la mesa el otorgamiento de la calificación urbanística solicitada al no estar justificada la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, debiendo dar traslado de este acuerdo al Ayuntamiento de Socovos para que emita la correspondiente justificación (artículo 23.1 Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística)."



SEXTO: Con fecha 2 de marzo de 2005, se requiere de nuevo al Ayuntamiento de Socovos, a fin de que presentara, en el plazo más breve posible, el informe solicitado.



SEPTIMO: Con fecha 4 de marzo de 2005 tiene entrada en esta Delegación informe del técnico municipal de fecha 24/02/2005, en el que se justifica la necesidad de ubicar el proyecto en el medio rural.

OCTAVO: Con fecha 11 de marzo de 2005, a fin de completar el citado informe técnico de 24/02/2005, la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo requirió al Ayuntamiento de Socovos, a fin de que presentara, en el plazo de 10 días, informe relativo al número de CV de potencia máxima a instalar y distancia a cualquier núcleo habitado.

NOVENO: El 2 de septiembre de 2005, se le requiere nuevamente para que, en el plazo de 5 días, se aporte la documentación solicitada.

DECIMO: Transcurrido de nuevo el plazo concedido y ante la falta de contestación, se procedió a notificar al Ayuntamiento de Socovos la advertencia de caducidad, con fecha 8 de julio de 2008, de conformidad con las normas correspondientes del Procedimiento Administrativo Común.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Es competente para dictar acuerdo de caducidad la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

SEGUNDO: De conformidad con el artículo 92.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo. Consumido este plazo sin que se realicen las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones notificándoselo al interesado.

En virtud de lo anterior, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad la caducidad del expediente SR 80/03 de solicitud de calificación urbanística para la construcción/instalación de "TALLER DE HERRERO" en el término municipal de Socovos (Albacete), debiéndose proceder al archivo de las actuaciones.

10.- Declaración de Caducidad de Expedientes de Planeamiento.

10.1.- ELCHE DE LA SIERRA. Expte. PL. 21/99 Plan de Ordenación Municipal

Examinado el expediente de planeamiento relativo a "PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.", y teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Con fecha 3 de agosto de 2005, el Servicio de Urbanismo requirió al Ayuntamiento de Elche de la Sierra, a fin de que subsanasen deficiencias y presentara los

documentos exigidos para completar el expediente.

SEGUNDO: Transcurrido el plazo concedido y ante la falta de contestación, se procedió a notificar la advertencia de caducidad, con fecha 2 de abril de 2008, al Ayuntamiento de Elche de la Sierra, de conformidad con las normas correspondientes del Procedimiento Administrativo Común.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Es competente para dictar el presente acuerdo la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

SEGUNDO: De conformidad con el artículo 92.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo. Consumido este plazo sin que se realicen las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones notificándosele al interesado.

En virtud de lo anterior, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad la caducidad del expediente PL 21/99 relativo al PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL de Elche de la Sierra, debiéndose proceder al archivo de las actuaciones.

10.2.-CASAS DE JUAN NÚÑEZ. Expte. PL. 16/05. Estudio de Detalle "Cambio de Alineaciones y Apertura de un nuevo vial".

Examinado el expediente de planeamiento relativo al Estudio de Detalle denominado "Cambio de Alineaciones y Apertura de nuevo vial.", y teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Con fecha 10 de junio de 2005, el Servicio de Urbanismo requirió al Ayuntamiento de Casas de Juan Núñez, a fin de que presentara los documentos exigidos para completar el expediente.

SEGUNDO: Transcurrido el plazo concedido y ante la falta de contestación, se procedió a notificar la advertencia de caducidad, con fecha 5 de marzo de 2008, al Ayuntamiento de Casas de Juan Núñez, de conformidad con las normas correspondientes del Procedimiento Administrativo Común.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Es competente para dictar el presente acuerdo la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

SEGUNDO: De conformidad con el artículo 92.1 de la Ley 30/1992, de 26 de



noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo. Consumido este plazo sin que se realicen las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones notificándosele al interesado.

En virtud de lo anterior, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad la caducidad del expediente PL 16/05 Estudio de Detalle – Cambio de alineaciones y apertura de nuevo vial de Casas de Juan Nuñez, debiéndose proceder al archivo de las actuaciones.

10.3.-VILLAMALEA.PL.78/06. Modificación Puntual nº 5 del Plan de Ordenación Municipal.

Examinado el expediente de planeamiento relativo a Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Villamalea, denominado "Modificación Puntual Nº 5 del Plan de Ordenación Municipal – modificación del título VI. Condiciones particulares de zona, capítulo 2. Clave 01: residencial intensiva, apartado 6.2.2. "alineaciones y rasantes", y teniendo en cuenta los siguientes:



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Con fecha 24 de septiembre de 2007, se remitió acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 06 de septiembre de 2007, en el que se informaba desfavorablemente la aprobación de la Modificación Puntual Nº 5 del Plan de Ordenación Municipal.

SEGUNDO: Con fecha 10 de marzo de 2008, se solicitó al Ayuntamiento pronunciamiento sobre desistimiento en relación a la Modificación Puntual planteada. No habiéndose recibido contestación por parte del Ayuntamiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Es competente para dictar el presente acuerdo la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

SEGUNDO: De conformidad con el artículo 92.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo. Consumido este plazo sin que se realicen las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones notificándosele al interesado.

En virtud de lo anterior, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad la caducidad del expediente PL 78/06 de Modificación Puntual Nº 5 del Plan de Ordenación Municipal de Villamalea, debiéndose proceder al archivo de las actuaciones.



11.- Aceptación Desistimiento

11.1.-SAN PEDRO. Modificación Puntual nº1.

ANTECEDENTES DE HECHO:

El Ayuntamiento de San Pedro inició con fecha 1 de agosto de 2005 la tramitación de la Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de su Municipio.

Con fecha 10 de septiembre de 2007 remitió a esta Delegación Provincial escrito firmado por el Sr. Alcalde-Presidente en el que se señala que se desiste de la tramitación de la Modificación Puntual señalada.



FUNDAMENTOS DE DERECHO:

De conformidad con lo establecido en los arts. 87 y 91 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad aceptar el desistimiento del Ayuntamiento de San Pedro en relación con la tramitación de la Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias y declarar concluso el expediente nº 27/06 seguido en esta Delegación Provincial, sin que ello impida al interesado hacer valer su derecho en un procedimiento posterior.

11.2.-CARCELÉN. Estudio de Detalle en Camino de Alatoz s/n

Examinada la solicitud de desistimiento formulada por el Ayuntamiento de Carcelén, del ESTUDIO DE DETALLE CAMINO DE ALATOZ, S/N, y

ANTECEDENTES DE HECHO

UNICO: Con fecha 21 de enero de 2008 se presentó por el Ayuntamiento de Carcelén escrito en el que se solicitaba que se le tenga por desistido del procedimiento administrativo de referencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

UNICO: De conformidad con el artículo 91 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Administración aceptará de plano el desistimiento, y declarará concluso el procedimiento, salvo que terceros interesados, personados en el mismo, instasen su continuación o la cuestión suscitada entrañase interés general o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento; circunstancias, éstas últimas, que no concurren en el presente expediente.

ACUERDA:

En virtud de lo anterior, ésta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad aceptar el desistimiento solicitado, declarando concluso el expediente de ESTUDIO DE DETALLE CAMINO DE ALATOZ S/N de Carcelén, sin que este acto impida al interesado hacer valer su derecho en un procedimiento posterior.



11.- Ruegos y Preguntas.

No se producen.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levantó la sesión, siendo las 14:10 horas, cuyo desarrollo se refleja en la presente acta de la que como Secretaria doy fe.



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo.: María García Galdón.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO



Vº Bº
[Handwritten signature]

Fdo.: José Antonio Carrillo Morente.