

JUSTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA	
REGISTRADO	
Estv. Centro de Estudios de Urbanismo y Vivienda - TOLEDO	
Urbanismo - Castellano	
03/11/2009	
Anotación N.º	347599

Toledo, 02 de noviembre de 2009

JACM/nfl

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

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 20 de octubre de 2009.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO



Fdo.: José Antonio Carrillo Morente

En Albacete, siendo las 10 horas del día 20 de octubre de 2009, 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 de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Albacete

Vocales: D. Vicente Mora Piera, en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural.

D. Nicolás Merino Azorí, en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, en materia de industria.

D. Ángel Samuel 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. Valentín Castellanos Fernández, en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Educación y Ciencia.

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.^a M.^a Jesús Tintero 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 Rosa González de la Aleja Sirvent, en representación de la Confederación de Empresarios de Castilla-la Mancha.

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

D. Pedro José Charcos Expósito, representante de la Diputación Provincial de Albacete

D. Isidoro Picazo Valera, representante de la Administración General del Estado.

D. Pedro Carlos García, en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía.

D.^a Maria José Bagur Fuster, en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Salud y Bienestar Social, en materia de sanidad.

D. Manuel Pedro Sánchez García, experto en urbanismo

Ponente: D.^a Laura Tárraga Rodríguez.
Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda

Secretario: D. Antonio Enrique González López.
Secretario Provincial de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de



Ordenación del Territorio y Vivienda.

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

Asisten como invitados D. Antonio Belmar Hernández, Jefe de Sección Técnica del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística, y D. Carlos Blanc Portas, Jefe de Sección Técnica del Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Albacete.

Inicia la sesión el Sr. Presidente de la Comisión, pasando a continuación al examen del siguiente Orden del Día:

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

Al ser el Acta de la sesión anterior, celebrada el día 28 de julio de 2009, conocida previamente por los asistentes a quienes se les remitió con anterioridad a la citación, el Sr. Presidente propone que se evite su lectura, y con la conformidad de todos los asistentes, se aprueba por unanimidad.

2.- Planes de ordenación municipal.

2.1.- LA GINETA. AR-18. Expte. 17/05.

La Comisión, visto el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad aprobar el Área de Reparto de suelo urbanizable terciario (AR-18) de La Gineta, de acuerdo 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, condicionada para su eficacia, a la corrección de los planos del POM ya que como se ha advertido en reiteradas ocasiones al Ayuntamiento de La Gineta presentan numerosas erratas.

Además, se recuerda que cualquier desarrollo o actuación en el AR afectada por la Autovía requerirá informe previo y las autorizaciones oportunas del órgano competente del Ministerio de Fomento y en las afectadas por la Vía Férrea, del administrador de infraestructuras ferroviarias, así como, en todo caso, que cualquier desarrollo o ejecución del Plan requerirá emisión de informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

La eficacia del acuerdo dado que se somete a condición de corrección técnica, se suspenderá hasta que se haya comprobado la corrección de las deficiencias detectadas.

Se acuerda por unanimidad de los miembros presentes, delegar en el Delegado Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio en Albacete la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados y, verificada la corrección realizada, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

2.2.- CENIZATE. Expte. 17/07. Informe 135 2 b) R.P.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, visto el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad de sus miembros la emisión de informe previsto en el Art. 135.2 b) del Decreto 24/2004 de 14 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., con las consideraciones y observaciones que a continuación se señalan:

CONSIDERACIONES Y OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El documento presentado como Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Cenizate presenta deficiencias que habrán de ser subsanadas previamente a la Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento; bastantes de las deficiencias detectadas en el informe emitido a los efectos del art 134 del RP persisten, por lo que se reiteran algunas observaciones.

Cenizate es un municipio de 1312 habitantes (INE 2008), que cuenta con un único núcleo de población. Según consta en la propia Memoria Informativa del PDSU se ha considerado necesario el cambio de figura de planeamiento general (de Normas Subsidiarias a Plan de Delimitación de Suelo



Urbano) para "...potenciar la economía y favorecer un mayor desarrollo..." "...habilitar suelo para viviendas y polígonos industriales aislados e independientes de las zonas residenciales"

El Art. 24.5 TRLOTAU establece que estarán exentos del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal "los municipios dotados de un crecimiento urbano estable o moderado y cuya política municipal tienda al mantenimiento de este escenario...no haberse superado durante los cuatro últimos años consecutivos la promoción de más de cincuenta viviendas o 5000 m² de cualquier uso, por año" y así mismo el Art. 111 del RP establece que se clasificarán como suelo urbano de reserva los terrenos inmediatamente contiguos al suelo urbano consolidado "...que estén servidos por las redes de servicios y queden comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado...su delimitación deberá ser proporcionada a la dinámica urbanística del municipio que haya motivado su exención del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal" De todo lo anterior se deduce que los objetivos expuestos en la Memoria Informativa parecen no tener cabida en esta figura de planeamiento pues supondría el no mantenimiento del escenario existente, ello avalado con que algunos suelos propuestos como Suelo Urbano de Reserva incumplen lo establecido en el Art. 48.1.A. b) TRLOTAU tanto en lo relativo a la contigüidad, como al tamaño y a la proporcionalidad con la dinámica urbanística del municipio. Así mismo de una recopilación de los datos recogidos en la Memoria Justificativa: superficies netas de cada tipología edificatoria y edificabilidad de las mismas, número de viviendas, solares, suelos industriales, etc. parece deducirse que se sobrepasaría igualmente el límite de 5000 m² de cualquier uso por año para el periodo de vigencia del plan, volviendo a avalar la no correspondencia entre la ordenación planteada y la figura de planeamiento elegida.

Requiere pues todo lo anterior una reflexión mucho más profunda y una reconsideración de todo aquello que no se ajuste a la figura de planeamiento elegida (o cuestionamiento de la propia figura). Todo ello en relación con los artículos 48.1.A. b) TRLOTAU, 111 R.P. y Art. 2 del Texto Refundido de la Ley de suelo.

Hemos de dejar constancia por otro lado de que, tras visita realizada al municipio de Cenizate, son numerosas las obras de urbanización que se han realizado (o incluso que se están realizando en estos momentos) en ámbitos clasificados por el planeamiento vigente (NNSS 2001) como urbano no consolidado (UA-2.1, UA-2.2) o urbanizable (Sector 1), sin que se tenga constancia en este servicio de la tramitación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora. Advertir con ello de que la finalidad de las revisiones de planeamiento y de los cambios de figuras de planeamiento general no es la legalización de actuaciones urbanizadoras irregulares y que, conforme a lo establecido en el Art. 181 TRLOTAU, la innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las operaciones clandestinas o ilegales realizadas bajo un planeamiento anterior.

Siguen así mismo sin resolverse con la documentación presentada en fecha 21/7/2.009 otras observaciones realizadas en el anterior informe (Art. 134 RP) y que son:

- Siguen clasificándose como Suelo Urbano Consolidado terrenos que no cumplen con lo establecido en el Art.111 del R.P. (terrenos situados al otro lado de la Ctra. de Fuentealbilla frente a la ermita, terrenos situados al final de la calle Manga, manzana formada por C/ Botica, C/ Canal y C/ Miguel de Cervantes, C/ Alfonso el sabio, etc.
- Debe justificarse la aptitud de los terrenos para su utilización urbana y, en su caso, para implantación de infraestructuras de relevancia territorial (Terrenos de Suelo Urbano de Reserva situados en la salida de la CM-3226 al norte del núcleo urbano: fuerte pendiente, afección de la carretera, etc.)
- Deben grafiarse y acotarse todas las protecciones de infraestructuras y los bienes de dominio público hidráulico y pecuario. (Faltan en el SUR afectado por la CM-3226, incluso clasificación como SRNUEP)
- Los suelos industriales perimetrales incumplen los requisitos para su clasificación como SUR, pues su forma y tamaño no es similar al de las manzanas limítrofes. (Añadimos ahora, que tampoco son en absoluto, inmediatamente contiguos al suelo urbano consolidado)



- Pese a colocar cotas en las calles aquéllas no realizan ninguna función pues son cotas como: 9,56; 9,70; 8,12; 10,09; 14,11, etc. en calles que presentan tramos con distintas anchuras, por lo que no queda claro si la cota afecta a toda la calle (habría que identificar entonces apropiaciones y cesiones en la calle), al tramo concreto, etc. Aclarar.
- Siguen apareciendo en las Normas Urbanísticas (Art. 19, 20, 25...) expresiones como Actuaciones Urbanizadoras, Plan Parcial, Sectores, etc. que no corresponden a un PDSU.
- La división de fincas o segregación de terrenos deberá ajustarse a lo establecido en el Art. 35 del RSR además de a la parcela mínima establecida por la legislación agraria recogida en el punto 4 de las "Condiciones generales de la edificación en suelo rústico". Corregir.
- La regulación del suelo rústico sigue siendo absolutamente confusa. Así el Título IV: Normas del Suelo Rústico, ¿es una regulación del suelo rústico o sólo normas de protección del suelo rústico protegido? ¿Hay normas de protección del suelo rústico de reserva?, el suelo rústico de reserva es por definición el que no está protegido. ¿Qué hace también en este título la regulación del patrimonio si también hay patrimonio en suelo urbano y el de suelo rústico ya está regulado en la protección cultural? Se regula la protección paisajística cuando no hay este tipo de suelo en Cenizate. La regulación de usos tampoco es correcta, ¿puedo poner en medio de una vía pecuaria una industria? ¿para llevar a cabo una actuación en la vía pecuaria tengo que pedir permiso a la Confederación Hidrográfica del Júcar? Deben identificarse expresamente los usos permitidos en hábitat y elementos geomorfológicos de protección especial. La "Norma del suelo rústico de reserva" además de estar mal ubicada no aporta nada que no se haya dicho ya en otros capítulos como Capítulo 2 del Título 1 ó Capítulo 2 del Título 2. Repasar toda la regulación del suelo rústico y corregir.
- La delimitación de Zonas de Ordenación Urbanística en Suelo Urbano de Reserva debe responder a los criterios y condicionantes establecidos en el Art. 24.c) TRLOTAU para sectores y ámbitos de reforma interior así como ser consecuencia de lo establecido en el Art. 48.1.A. b). Debe justificarse motivadamente y ser consecuencia de lo analizado en el documento de información (memoria y planos) la ubicación de dichas zonas, su dimensión, sus formas a veces extrañas (trasera C/ Depósito, vacío en C/ Santa Ana, escalonamiento, la clasificación de zonas que incumplen lo establecido en dicho Art. 48, etc.

Respecto al análisis de la documentación presentada y centrándonos ya en este informe preceptivo (Art. 135.2.b. R.P.) encontramos las deficiencias que se recogen en los apartados siguientes bajo los títulos "observaciones", "otras observaciones" y "recomendaciones".

CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS

Pese a solicitar el Ayuntamiento la aprobación definitiva y a haberse realizado la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 07/07/09, revisado el expediente se comprueba que no se ha solicitado ni emitido el informe previsto en el art. 135.2 b) del Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento y por tanto, es este el informe que corresponde emitir a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, debiendo el Ayuntamiento retrotraer el expediente al momento procedimental oportuno.

Se deberá completar el expediente con la siguiente documentación:

En cuanto a la fase de consultas previas, prevista en el art. 132 Reglamento de Planeamiento, se deberían haber realizado las pertinentes consultas a Diputación Provincial, municipios limítrofes, Mancomunidades a las que pudiera pertenecer el municipio, empresas suministradoras de energía eléctrica, telefonía, asociaciones municipales etc.. Dado que no se efectuó en su día y con el fin de asegurar la participación social y la obtención de toda la información necesaria para la elaboración de un Plan, se considera que deben ser solicitadas tanto la opinión social sobre el Plan como los informes correspondientes a las entidades públicas y privadas citadas.

En cuanto a la fase de concertación interadministrativa:



Administración Autonómica:

Se deberá completar el expediente con la solicitud de informe a aquellas Delegaciones respecto de las que no consta haberlo solicitado en este trámite y que son:

- Delegación Provincial de la Junta de Comunidades
- Delegación Provincial de Economía y Hacienda.
- Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía, a efectos de solicitar informe favorable una vez incluidas en el PDSU las correcciones señaladas en informes anteriores.
- Delegación Provincial de Trabajo y Empleo
- Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente (en cuanto se refiera a las materias de Industria y Energía).

Administración Estatal:

- Confederación Hidrográfica del Júcar
- Será indispensable obtener el informe favorable de la Confederación tanto respecto a las afecciones por existencia de cauces en el término municipal que puedan verse afectado por las determinaciones del PSU como a la existencia de recursos hídricos. (Art. 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.)
- Subdelegación del Gobierno

Respecto de ambas fases se deberá aportar certificado de Secretaría haciendo constar aquellos organismos o entidades que no hayan contestado en plazo, conforme a la legislación sectorial aplicable, a la consulta realizada, aportando, en otro caso, las contestaciones recibidas.

Se deberá corregir el certificado expedido con fecha 29/03/05 para acreditar las circunstancias de los art. 24.5 del Texto Refundido de la LOTAU y art. 39 del Decreto 248/2004 del Reglamento de Planeamiento puesto que se hace referencia a superficie construida de viviendas y no a superficie construida de cualquier uso

Deberá aportarse certificado del acuerdo plenario en que se resuelva sobre las alegaciones presentadas al PDSU, puesto que la Alcaldía no es competente para resolver sobre las mismas. En cualquier caso, al ser necesario retrotraer el expediente al momento procedimental anterior a la aprobación inicial, cuando se vuelva a realizar ésta se podrá resolver sobre las alegaciones si no se hubiera realizado antes. Por otro lado, dada la existencia de alegantes, cuando se efectúe la aprobación inicial se deberá proceder de acuerdo con lo previsto en el último párrafo de la letra a) del número 2 del artículo 135 del Reglamento de Planeamiento.

OBSERVACIONES:

Memoria justificativa (Art.41.2 RP)

- Es necesario completar la justificación de criterios básicos de la OE (Art. 19 RP) en los aspectos referidos a:
 - o Modelo territorial a implantar, deberá fundamentarse y describirse, se deberán establecer las directrices que deriven de ese modelo y justificar los criterios básicos de la ordenación estructural. Todo ello basado en los fines y principios de la actividad pública urbanística (Art. 6 TRLOTAU y en las Disposiciones Generales del Texto Refundido de la Ley de Suelo) Lo recogido en el punto 4.2.2.2. no son directrices del modelo asumido.
- Se justificará la ordenación detallada del suelo urbano de reserva: relación con los suelos urbanos y rústicos contiguos, dimensiones de manzanas y normas zonales aplicables, picos e irregularidades en la delimitación, etc. Teniendo en cuenta lo establecido en el Art. 6 TRLOTAU respecto a los fines de la actividad pública urbanística: interés general, iguales beneficios en situaciones iguales, etc.





- Deberá justificarse conforme al Art. 12 del RSR respecto a los usos permitidos en Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección su relación con la conservación de las características y valores de la protección.
- Se debe aclarar lo recogido en la página 71 respecto de que en ningún caso estarán fuera de ordenación las construcciones en suelo rústico.
- No coinciden las superficies de suelo urbano de reserva de las páginas 40 y 62 con la página 60. Corregir.
- Deberá distinguirse en suelo urbano consolidado la situación de las zonas verdes y equipamientos: si están ejecutados o no, si están obtenidos (esto se identificará también en plano), etc. pues se ha constatado que algunos no están ejecutados, otros ni siquiera obtenidos, en algunos se están llevando a cabo obras por particulares en estos momentos, etc.

Planos de Ordenación (Art. 49 RP):

- Habrá que repasar en detalle los planos pues hay zonas en las que parece que faltan fragmentos de sombreados, alineaciones, etc. fundamentalmente en la zona del cementerio (aunque también hay otros puntos) donde se mezclan alineaciones de parcelas con sombreado de viales, aceras a medio definir... Es más, en reciente visita realizada al municipio, se están llevando a cabo obras de urbanización que parece que ya no se ajustan a lo recogido en los planos.
- No se entiende muy bien el significado ni la trascendencia de cotas en un punto de una calle de ancho variable como por ejemplo 9,70 ó 9,56. Aclarar y en su caso, modificar.
- Deberá justificarse por qué una norma zonal da lugar, sin otra razón aparente, a muy distintos fondos edificables; longitudes de manzanas de 200 y 300 metros, ¿son de tamaño similar al de las manzanas limítrofes? ¿Por dónde se va a acceder a las viviendas unifamiliares ubicadas en la manzana propuesta al final de la calle palomares? ¿Por el parque ubicado a una cota muy inferior? Aclarar y, en su caso, modificar.
- Falta acotar líneas de protección y clasificar el suelo como SRNUEP-Infraestructuras en el suelo urbano de reserva afectado por la CM-3226.
- Prácticamente todas las zonas verdes propuestas incumplen lo establecido en el Art. 24 R.P.: localizaciones que presten el mejor servicio a los usuarios, tener garantizado el soleamiento, fácil acceso, etc. Así una está localizada en la parte trasera de una ladera, la ubicada en la parte posterior de la calle Calvario va a ser difícil que se lleve a cabo pues las actuaciones irregulares parece que han dado lugar en ese punto a una calle, otra en la curva de salida de la CM-3226 y con una elevadísima pendiente, etc. Por otro lado no se recoge como zona verde un conjunto de pinos que parece van a permanecer en la C/ Santa Ana.
- Debe aparecer también en los planos de suelo rústico (SRNUEP-Infraestructuras) el colector de saneamiento representado en los planos de suelo urbano.
- Se sigue identificando en los planos la línea de MT aérea y bajo ella se clasifica suelo residencial cuando no se puede construir. Aclarar y, en su caso, modificar.



Normas Urbanísticas (Art. 43 y siguientes RP)

- Reiteramos respecto a la regulación del suelo rústico todo lo enunciado anteriormente.
- Cuando se establecen superficies mínimas de parcelas y ocupaciones en suelo rústico debe eliminarse la referencia a municipios de más de 5000 habitantes pues estamos en un municipio con menos de 5000 habitantes.
- En la regulación de manzana cerrada es extraño que se permita la ocupación total (sin limitar el fondo edificable a 16 m) cuando el uso es residencial y no al contrario. Aclarar y, en su caso, modificar.

- En la edificación aislada adosada el retranqueo frontal debería ser fijo no mínimo porque ello dará lugar a medianeras vistas.
- Se deberá justificar por qué no se admiten semisótanos en edificación aislada.
- La regulación de aparcamientos tanto en residencial como en industrial es confusa pues se olvida que es tanto para suelo urbano consolidado como para reserva: ¿qué es superficie potencialmente edificable? ¿Cómo se reservan plazas en la vía pública? Se deberá exigir un número de plazas respecto a la superficie construida y nada más.

OTRAS OBSERVACIONES:

- ¿Por qué habiendo un acuerdo de cesión de 600 m de la carretera C-8 de Diputación se sigue identificando esta como carretera y delimitando sus protecciones? Aclarar.
- No se entiende la unión en un mismo plano de "Abastecimiento y Canal de pluviales"; de todos modos en ese plano no se aprecia ningún canal de pluviales.

RECOMENDACIONES:

- No deberían formar parte de la leyenda de los planos determinaciones, categorías de suelo, etc. que no se encuentren en dicho plano, sólo puede inducir a error.

3.- Estudio de detalle.

3.1.- LA GINETA. Confluencias c/ Camino Real-La Cañada. Expte. 6/09

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, visto el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad emitir, a los efectos previstos en el art. 38.1.b) del D.L. 1/2.004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el art. 139.1 del Reglamento de Planeamiento, informe desfavorable sobre el Estudio de detalle promovido por la mercantil Satur Rubio SL, para la ordenación de volúmenes y edificabilidades dentro de solar de 862 m² sito en C/Camino Real c/v C/La Cañada, tramitado por el Ayuntamiento de La Gineta, ya que teniendo en cuenta que la norma urbanística aplicable a la parcela es la "Ordenanza SU-1: Residencial en manzana cerrada", con las siguientes condiciones más significativas (artº 4.5.3 y 4.5.4 – pg 135):

- Tipología: manzana cerrada entre medianeras.
- Altura máxima: 3 plantas y 10,50 metros, sin perjuicio de la aplicación del artº 3.4.2.1. (p. 69) en función del ancho de calle.
- Las alineaciones son las marcadas en los planos de ordenación.
- Se permiten los áticos en calles de ancho inferior a 10 m. (artº 3.4.3.3., p. 74)
- Usos permitidos: Residencial en categoría 2ª (RP), comercial, etc.

El Estudio de Detalle reordena los volúmenes de un solar que forma esquina con las calles Camino Real y Cañada, de modo que el aprovechamiento real queda distribuido en tres plantas y ático, dejando sin cerrar con edificación los últimos metros de fachada a la calle Cañada; y considerando:

- Que según el artº 28.2.a del TRLOTAU la reordenación de volúmenes a realizar mediante estudios de detalle se hará "de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente".
- Que el Plan de Ordenación Urbana no establece para los ED en suelo urbano otras especificaciones que las propias de la norma zonal en que se encuentren.
- Que la norma zonal de aplicación sólo permite la construcción de áticos en calles de ancho inferior a 10 m.



- Que las calles a las que presenta fachada el solar en cuestión presentan una anchura superior a 12 m., en las que hay que entender en virtud del punto anterior que la Norma Urbanística correspondiente no permite la realización de áticos.

Que si bien la Memoria de Ordenación del POM de La Gineta, tal y como señala el Ayuntamiento, menciona la posibilidad de realizar ED en cualquier parte del núcleo urbano, estos ED, ni se encuentran regulados en las Normas Urbanísticas, ni pueden modificar indiscriminadamente las determinaciones del POM (puntos 2.a y 3 del artº 28 citado). Tampoco el POM ha delimitado "ámbitos o supuestos concretos" (artº 73.1 RP) en los que haya establecido una "regulación expresa" (idem) de los ED mencionados en la Memoria de Ordenación del POM de la Gineta. Se concluye que los Estudios de Detalle mencionados en la Memoria de Ordenación del POM no se encuentran regulados expresamente en las Normas Urbanísticas, no cumpliendo, además, el Estudio de Detalle planteado las especificaciones (artº 28.2.a TRLOTAU) de la norma urbanística de aplicación que, en ausencia de regulación expresa, no puede ser otra que la Norma Zonal SU-1; norma que, ni contempla la posibilidad de realizar áticos en calles de anchura superior a 10 m., ni establece los supuestos en los que la alineación oficial puede quedar sin cerrar con edificación.



4.- Proyectos de urbanización

4.1.- CHINCHILLA DE MONTEARAGÓN. Expte. PL 31/07. Proyecto de urbanización del Área de reparto 1 "La Losilla" del POM de Chinchilla de Montearagón

Se inicia la exposición de este punto del Orden del Día dando conocimiento a los miembros de la Comisión Provincial, de la Sentencia nº 256 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Albacete, de 29 de septiembre de 2009, recaída en el Procedimiento Ordinario 167/2008 por la que se declara nulo, por ser contrario a derecho, el Decreto de Alcaldía del Excmo. Ayuntamiento de Chinchilla de Montearagón de 27 de noviembre de 2007 por el que se aprueba definitivamente el proyecto de parcelación del área de reparto 1 AR-1 "La Losilla" del POM publicado en el DOCM de 17 de diciembre de 2007.

Vicente Mora Píera, representante de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural, pone de manifiesto sus dudas sobre si la Comisión debe informar este asunto, tras conocer esta sentencia. A esta tesis se suma Manuel Pedro Sánchez García.

Se acuerda en primer lugar reiterar al Ayuntamiento de Chinchilla de Montearagón la necesidad de cumplir con los condicionados establecidos en el Acuerdo de la Comisión Provincial de de Urbanismo en su reunión de 8 de febrero de 2006 en relación con el Programa de Actuación Urbanizadora, ya que este acuerdo " *condicionaba la entrada en servicio de cada uno de los Sectores a la conclusión de las infraestructuras de conexión con las redes de servicios generales y la obtención de las autorizaciones administrativas que procedan....., también se condiciona la aprobación definitiva del PAU, a la obtención, por parte del Ayuntamiento de Chinchilla, del informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar que se pronuncie expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer o garantizar el abastecimiento.* "

Tras un breve debate la Comisión determina emitir el informe solicitado, aunque se reiteren algunos condicionados ya realizados por la Comisión en el informe anterior de fecha 8 de febrero de 2006 iniciando la ponente su exposición.

La Comisión, visto el informe de la ponente, acuerda por unanimidad emitir el Informe a que hace referencia el art. 111.3 en relación con el 122 del TRLOTAU en relación con el Proyecto de Urbanización en sentido desfavorable, con las siguientes consideraciones:

- 1.- El Proyecto de Urbanización altera la Ordenación de Detalle establecida en el Plan Parcial de los sectores del AR-1, en la zona sur de dicha Área, junto al Camino de los Llanos de Chinchilla, por establecer nuevos viales y suprimir una rotonda respecto de las previsiones del Programa de Actuación. Dichas modificaciones suponen, así mismo, una alteración de la Ordenación Estructural por reducir la superficie destinada a uso residencial por el planeamiento de desarrollo aprobado y por tanto, la edificabilidad residencial total prevista.



- 2.- Debe existir un técnico responsable de la totalidad del Proyecto de Urbanización.
- 3.- La mayor parte de los documentos aportados y de los Proyectos que forman parte del Proyecto de Urbanización son redactados en fechas distintas, carecen de visado de colegio profesional en su mayor parte y de diligencia de exposición pública. Deberán subsanarse y /o aclararse dichas deficiencias.
- 4.- No consta relación de Administraciones afectadas u órganos gestores de la Administración de la JCCM con los que se haya realizado concertación interadministrativa.
- 5.- Deberán corregirse las múltiples contradicciones existentes en los Proyectos presentados, en particular en lo correspondiente a accesos y saneamiento y depuración de aguas en el sentido más arriba expuesto. En concreto, respecto de los accesos planteados no se aportan informes favorables o autorizaciones concedidas por las Administraciones titulares de las carreteras y caminos. Son contradictorias las soluciones planteadas en el Proyecto presentado entre Proyecto de accesos y Anexo de Tráfico.
- En relación con la nueva EDAR prevista, si esta se considera como obra o servicio básico de titularidad municipal, cuya calificación urbanística estaría implícita con la aprobación del proyecto de EDAR aprobado por el Ayuntamiento, según se desprende del informe técnico municipal y del Dictamen incorporado al expediente, deberá eliminarse el Proyecto de EDAR del Proyecto de Urbanización, se incluyen partidas en los presupuestos incorporados.
- 6.- Deberá acreditarse la suficiencia de recursos hídricos para satisfacer la demanda necesaria de conformidad con lo establecido en el artículo 100.2 del Reglamento de Planeamiento mediante informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- 7.- Deberá obtenerse Visado favorable de la Consejería de Cultura sobre la totalidad del Proyecto de Urbanización.
- 8.- En relación a las aguas depuradas de la EDAR residencial, para riego del Campo de Golf incluye un apartado (1.2.5.2.) de la Memoria del Proyecto de Ejecución del Campo de Golf (sin firma ni diligencia alguna) en cuyo párrafo 4º se asegura que *"en lo que respecta al origen del agua a emplear, la mayoría del campo se regará con aguas provenientes de la depuradora perteneciente a la urbanización anexa, mientras que los greens se irrigarán exclusivamente con aguas pluviales"*, sin que conste cálculo o justificación alguna, en tal Proyecto, de las necesidades hídricas concretas ni de las posibilidades de suministro del agua demandada.
- 9.- Deberán respetarse los condicionamientos impuestos por las Resoluciones emitidas por los órganos competentes, en particular por la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, Cultura, Confederación Hidrográfica del Júcar, etc.
- 10.- Deberá obtenerse informe de la Consejería de Sanidad sobre la utilización de aguas residuales. Con fecha 21/01/2008 presentan en la CHJ solicitud de autorización de reutilización de aguas y solicitud de autorización de vertidos. Según el oficio de remisión de 21 de abril de 2008, el informe de la Consejería de Sanidad sobre la utilización de aguas residuales se recaba por parte de la CHJ. Por otra parte se informa que es función de los servicios técnicos municipales o, en su caso, a quien corresponda la asistencia técnica al municipio, la emisión del informe sobre el cumplimiento de la normativa aplicable a los aspectos técnicos del Proyecto de urbanización y en general a los proyectos de obras.

5.- Calificaciones Urbanísticas en Suelo Rústico.

5.1.- CHINCHILLA DE MONTEARAGÓN. Expte SR 36/08. Construcción de un vertedero de inertes. Promotor: Sociedad Cooperativa Nuestra Señora de las Nieves.

La Comisión, visto el informe de la Ponente, no existiendo alegaciones en el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de



diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU, y dado que la actividad que se pretende instalar cumple con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y según los informes municipales los requerimientos establecidos en el planeamiento municipal, acuerda, por unanimidad, otorgar la calificación urbanística a las parcelas 315 y 329 del polígono 12 del Catastro de Rústica de Chinchilla de Montearagón para la instalación de un vertedero exclusivamente de residuos inertes, entendiéndose el uso como permitido en el punto 2.1.9 del planeamiento citado, finalizando la actividad con el llenado del vertedero, tras lo cual se procederá al extendido de tierra vegetal para devolver el suelo al uso agrícola.

No obstante, de conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Reglamento de Suelo Rústico la eficacia de la presente calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se propone una replantación equivalente al 50% de la superficie ocupada por la instalación, 4.950 m2 sobre los 9.900 m2 del recinto vallado. De esa superficie una parte deberá consistir en una barrera perimetral de 5 metros de ancho a base de especies arbóreas autóctonas, p.e. pino carrasco, sabina o encina, de porte suficiente y plantados con suficiente densidad como para cumplir su función de medida correctora del impacto visual. Esta barrera deberá tupirse con arbusto de porte medio, p.e. coscoja, retama o aliaga, y bajo, p.e. tomillo, romero, espliego o esparto. Se dispondrá algún sistema de riego controlado que garantice el arraigo y crecimiento de la planta. El resto de la replantación se acometerá en el interior del recinto vallado con especies arbustivas y de matorral. En cualquier caso se emplearán especies autóctonas de bajas demandas hídricas.

El Ayuntamiento de la citada localidad deberá comprobar el efectivo cumplimiento de las condiciones fijadas para la replantación.

Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3º 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 instalación del vertedero y sus construcciones, 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. Se atenderá en este aspecto con especial diligencia lo fijado por la DIA en lo referente a protección del suelo y plan de restauración ambiental.

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.

La fijación del canon corresponde al Ayuntamiento de Chinchilla de Montearagón, 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).

5.2.- MINAYA. Expte SR 67/08. Central solar fotovoltaica de 1000 kW. Promotor: Immodo Solar, SA.

La Comisión, visto el informe de la Ponente, no existiendo alegaciones en el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU, y dado que la actividad que se pretende instalar cumple con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y según los informes municipales los



requerimientos establecidos en el planeamiento municipal, Normas Subsidiarias de Minaya, acuerda, por unanimidad, otorgar la calificación urbanística a la parcela 10 del polígono 11 del Catastro de Rústica de Minaya, para la instalación de una Central solar fotovoltaica conectada a red de 1000 KW de potencia nominal, entendiéndose el uso como permitido en el punto 5.7.1 del planeamiento citado.

De conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Reglamento de Suelo Rústico la eficacia de la presente calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento de Minaya con el otorgamiento de la licencia municipal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico y la Resolución de 02/04/08 de la Delegación Provincial de Albacete de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, se determina una superficie a replantar de 95.783 m² equivalente al 50% de la superficie ocupada por la instalación, 189.000 m². De esa superficie una parte deberá consistir en una barrera perimetral de 5 metros de ancho a base de especies arbóreas autóctonas, p.e. pino carrasco, sabina o encina, de porte suficiente y plantados con suficiente densidad como para cumplir su función de medida correctora del impacto visual. Esta barrera deberá tupirse con arbusto de porte medio, p.e. coscoja, retama o aliaga, y bajo, p.e. tomillo, romero, espliego o esparto. El resto deberá realizarse fuera del recinto de la instalación, resolviendo dos partes con arbusto de porte bajo (tomillo y romero), pudiendo incluir gramíneas como el esparto, y otras dos partes, más alejadas del vallado, sembrando cereales y leguminosas. Los terrenos no podrán dedicarse a pastos. La plantación deberá mantenerse con riegos, abonado, binas, arreglo de alcorques, reposición de marras, etc. hasta conseguir el desarrollo del 80% de la plantación. Las siembras se realizarán durante la vida útil de la instalación. En cuanto al resto de condiciones ambientales se estará a lo dispuesto en la citada Resolución. No obstante deberá recabarse el informe del órgano ambiental sobre las modificaciones planteadas en anexo de fecha 12 de febrero de 2009.

Por el Ayuntamiento de la citada localidad, se deberá comprobar el efectivo cumplimiento de la repoblación fijada, debiendo comunicarlo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3º 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 la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluido la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

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.

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

Igualmente, los deberes y cargas que resulten de la Calificación Urbanística de los terrenos, así como, los de las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de los usos y aprovechamientos urbanísticos deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación hipotecaria (art. 58 del TRLOTAU).

5.3.- CAUDETE. Expte SR 77/08. Instalación solar fotovoltaica de 300 KW. Promotor: Renovables Santa Bárbara, SL

La Comisión, visto el informe de la Ponente, no existiendo alegaciones en el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU, y que la actividad que se pretende instalar cumple según los informes municipales los requerimientos establecidos en el planeamiento municipal, Normas



Subsidiarias de Caudete, entendiéndose el uso como permitido en el punto 13.3.8 del planeamiento citado, a la vista de los informes de la Confederación Hidrográfica del Júcar de 16 de Junio de 2008 y 24 de septiembre de 2009 en relación con el artículo 5.1 a) del Decreto 242/2004, de 27 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, acuerda, por unanimidad, otorgar la calificación urbanística a la parcela 5304 del polígono 2 del Catastro de Rústica de Caudete, finca inscrita con el número 8946 en el folio 151, tomo 1184, libro 366 de Caudete en el Registro de la Propiedad de Almansa, para la instalación de una Central Solar Fotovoltaica conectada a red de 300 kW de potencia nominal, según proyecto visado con fecha 29/05/2009.

Considerando viable el otorgamiento de la calificación de conformidad con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico y el informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, de fecha 27/02/2009, se propone reforestar una superficie total de 10.323 m², superior al 50% de la superficie inscrita en el recinto vallado, 8.696 m² sobre 17.393 m². De esa superficie 2.953 m² estarán formados por una barrera perimetral de 5 metros de ancho a base de especies arbóreas autóctonas: p.e. pinus halepensis, retama sphaerocarpa y pistacia lenticus. La densidad de plantación y el porte inicial de las especies arbóreas debe ser tal que cumpla su cometido como medida correctora visual. Se dispondrá algún sistema de riego controlado que garantice el arraigo y crecimiento de la planta. El resto de la replantación, 7.370 m², se acometerá en la parcela 5243 del polígono 2 de Caudete. Para toda la replantación se elaborará un plan de mantenimiento que contemple la reposición de marras, binas, reconstrucción de alcorques, abonado, etc. hasta que quede garantizado el arraigo del 80% de la planta. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en los informes del Órgano Ambiental.

Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3º 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 la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluido la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación urbanística.

De conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Reglamento de Suelo Rústico la eficacia de la presente calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento de Caudete con el otorgamiento de la licencia municipal.

Por el Ayuntamiento de Caudete se deberá comprobar el efectivo cumplimiento de la repoblación fijada, debiendo comunicarlo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

El 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.

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

5.4.- TOBARRA. Expte SR 55/08. Construcción de industria de pulido de acero inoxidable. Promotor: Molleinox, S.L.

La Comisión, visto el informe de la Ponente, no existiendo alegaciones en el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU, y dado que la actividad que se pretende instalar no cumple con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y los establecidos en el

planeamiento municipal (Normas Subsidiarias de Tobarra), acuerda por unanimidad denegar la calificación urbanística de las parcelas 1096 y 1099 del polígono 18 del catastro de rústica de Tobarra para la instalación de una industria de pulido de acero inoxidable, entendiéndose que no es viable la instalación objeto del proyecto al no quedar acreditada la viabilidad de uso según las NNSSMM, ni justificarse la necesidad de emplazamiento en suelo rústico de acuerdo en el art. 23.1 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

5.5.- TARAZONA DE LA MANCHA. Expte SR 17/09. Planta de producción de pellets y cogeneración mediante ciclo ORC, a partir de biomasa agroforestal. Promotor: Energías Renovables Tarazona, S.A.

La Comisión, visto el informe de la Ponente, analizadas las alegaciones formuladas por D. José Cambronero y desestimadas por el Ayuntamiento, 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, según los informes técnicos municipales, los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y los establecidos en el planeamiento municipal, Normas Subsidiarias de Tarazona de La Mancha, se acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística a las parcelas 17, 20 y 21 del polígono 93 del catastro de rústica de Tarazona de La Mancha para la instalación de una planta de producción de pellets y cogeneración mediante ciclo ORC, a partir de biomasa agroforestal, según proyecto visado con fecha 09/12/2008 y anexos de 10/02/2009, 06/03/2009, 23/07/2009 y 14/09/2009.

En cuanto a justificación del cumplimiento del uso determinado por la normativa municipal, según informe del técnico municipal de 21 de Julio de 2009 se califica la actividad como Industrial directamente relacionada con el sector primario o agropecuario según el art. 6.4.3 de las NN. SS. MM. Dicho artículo define estas industrias como aquellas que tienen por objeto la transformación y almacenamiento de productos agropecuarios

En el punto 8.3.1.7 de las Normas se regulan las condiciones para la edificación en el Suelo No Urbanizable Común, no estableciéndose determinaciones concretas para industrias vinculadas o relacionadas con el sector primario, no obstante el técnico municipal considera de aplicación directa las determinaciones subsidiarias fijadas por el art. 16 del Decreto 242/2004, de 27 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico y la Orden de 31 de enero de 2003 por la que se aprueba la ITP.

En cuanto a altura de las edificaciones, según el proyecto presentado, se justifica por necesidades de la producción la altura de los silos de almacenamiento de pellets para su distribución a granel y la nave donde se ubica el proceso productivo, que por tipología constructiva y volumen de almacenamiento presentará una altura superior a 8,5 metros (art. 16.2 c) del RSR).

Sobre el cumplimiento de la normativa urbanística autonómica cabe destacar la justificación realizada en informes técnicos municipales del cumplimiento del artículo 23 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, teniendo en cuenta la proximidad (1 km. aproximadamente) de Suelo clasificado como urbanizable, con calificación industrial.

De acuerdo con el art. 23.2 del citado RSR en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para el funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas, cuestión esta que corresponde controlar a la Administración municipal. Así, según el proyecto presentado, en cuanto a suministro de agua se encuentra en tramitación en el Organismo de Cuenca correspondiente solicitud de concesión de aguas subterráneas, referente al suministro de energía eléctrica se cuenta con informe para la conexión a la red de distribución y en cuanto a saneamiento se instalará una fosa séptica depuradora.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Reglamento de Suelo Rústico la eficacia de la calificación urbanística que se otorga, queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables y demás

autorizaciones pendientes (sobre el último proyecto presentado con fecha de visado 13/01/2009) lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal. Así mismo, se deberán respetar los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por los órganos gestores y Administraciones afectadas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.1.2º) del Reglamento de Suelo Rústico, el informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Albacete de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, de fecha 05/02/2009 se propone una replantación equivalente al 50% de la superficie ocupada por la instalación, 18.066 m2 sobre 36.132 m2. De esa superficie una parte deberá consistir en una barrera de 5 metros de ancho alrededor de la instalación formada por especies arbóreas autóctonas, p.e. pino carrasco, piñonero o encina, de porte suficiente y plantados con suficiente densidad, como para cumplir su función de medida correctora del impacto visual. Las barreras deberán tupirse con arbustos y herbáceas autóctonas de porte medio y bajo. Las barreras deberán plantarse con independencia de la superficie que ocupe. Si no se alcanzaran los 18.066 m2, la replantación se completará en otra zona de las parcelas. Se planificará el mantenimiento de la replantación (podas, binas, abonado, riegos, reposición de marras, mantenimiento de alcorques, etc) hasta que quede consolidado el 80% de la planta.

Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3º del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, se impone como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida 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 urbanística.

Por el Ayuntamiento de Tarazona de la Mancha se deberá comprobar el efectivo cumplimiento de la repoblación fijada, debiendo comunicarlo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

El 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.

La fijación del canon corresponde al Ayuntamiento de Tarazona de la Mancha, 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)

En relación a las alegaciones formuladas por D. José Cambrero presentadas en el Ayuntamiento de Tarazona de la Mancha con fecha 20/02/2009 que de forma resumida versan sobre "que la publicación en prensa del expediente de calificación urbanística se haga posteriormente a la obtención del permiso por medio ambiente y que la publicación se ha efectuado en fecha muy crítica por estar en vísperas de carnavales", se acuerda desestimar las mismas a la vista del informe municipal en el que se especifica que la información pública se ha ajustado al Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y al Decreto 242/2004, de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico. Asimismo el expediente cuenta con informe de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de fecha 05/02/2009 en el que no se requiere evaluación de impacto ambiental y se considera viable la actuación con las condiciones que establece.

5.6.- VILLAVALIENTE. Expte SR 32/09 Instalación de Subestación Transformadora de reparto de 66/20 KV Promotor: Rotonda Energy, S.L.

La Comisión, visto el informe de la Ponente, no existiendo alegaciones en el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de

diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU, y dado que la actividad que se pretende instalar cumple, según los informes municipales, con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y en el planeamiento municipal, Normas Subsidiarias de Villavaliante, en concreto en cuanto a la justificación del cumplimiento del uso, se ajusta a lo dispuesto en el artículo 4.6.3.1.3., y que a efectos de parcela mínima habrá que estar a lo dispuesto en la Circular de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, de 31 de marzo de 2008, que considera directamente aplicable los requisitos establecidos en la ITP en los Municipios con Planeamiento anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2003, de modificación de la LOTAU, acuerda por unanimidad conceder calificación urbanística, a una parte de 7.995 m² de la parcela 170 del polígono 1 del catastro de rústica de Villavaliante para la instalación de una Subestación eléctrica transformadora de reparto, según proyecto de fecha agosto-2009.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Reglamento de Suelo Rústico la eficacia de la presente calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables y demás autorizaciones pendientes, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal. Así mismo, se deberán respetar los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las Administraciones afectadas.

Para la implantación de la SET es necesario el descuaje previo del terreno en el que se realizó una replantación de pino carrasco. La superficie afectada es de 8.600 m², según la solicitud de autorización presentada ante la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural, autorización a la que también queda condicionada la calificación urbanística, según el párrafo anterior.

De acuerdo con el apartado 2º del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico se deberá replantar una superficie equivalente al 50% de la superficie de la parte de parcela a calificar: 3.980 m², 50%/7.995 m². Por tanto, a expensas de lo que determine la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente se deberá replantar una superficie de 11.975 m², suma de la replantación compensatoria y la reposición de la existente. De esa superficie una parte deberá consistir en una barrera de 5 metros de ancho alrededor de la instalación, formada por especies arbóreas autóctonas, p.e. pino carrasco, piñonero o encina, de porte suficiente y plantados con suficiente densidad, como para cumplir su función de medida correctora del impacto visual. La barrera deberá tupirse con arbustos y herbáceas autóctonas de porte medio y bajo. Esta barrera deberá plantarse con independencia de la superficie que ocupe. Si no se alcanzan los 11.975 m² la replantación se podrá completar en la parcela 34 del polígono 1, de propiedad municipal, para lo que se acredita autorización. Por último se planificará el mantenimiento de la replantación (podas, binas, abonado, riegos, reposición de marras, mantenimiento de alcorques, etc) hasta que quede consolidado el 80% de la planta.

Por el Ayuntamiento de Villavaliante se deberá comprobar el efectivo cumplimiento de la repoblación fijada, debiendo comunicarlo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

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

El 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.

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

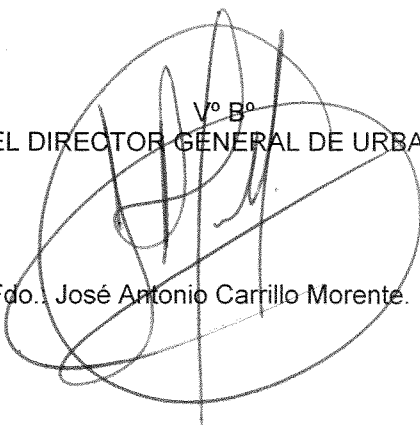


Igualmente, los deberes y cargas que resulten de la Calificación Urbanística de los terrenos, así como, los de las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de los usos y aprovechamientos urbanísticos deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación hipotecaria (art. 58 del TRLOTAU)

6.- Ruegos y Preguntas.

No se producen.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión, siendo las 11 horas 30 minutos, cuyo desarrollo se refleja en la presente acta de la que como Secretario doy fe.

Vº Bº
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO


Fdo. José Antonio Carrillo Morente.



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN



Fdo. Antonio Enrique González López.