

En Albacete, siendo las 9:20 horas del día 16 de marzo de 2010, se reúne, en primera y única 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. 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 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. José Miguel Villaescusa García-Quijada en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Educación y Ciencia.

D. Isidoro Picazo Valera, representante 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. Manuel Pedro Sánchez García, experto en Urbanismo

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

D. Pedro Higuera Chaves, representante del Gabinete Jurídico.

Ponentes: 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.

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.



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

D. Isidoro Picazo, se incorpora en el punto 2.2.1 del Orden del Día.

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

1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR

El Acta de la sesión anterior, celebrada el día 15 de diciembre de 2009, 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.- APROBACIÓN DEFINITIVA.

2.1.- CENIZATE. Plan de Delimitación de suelo urbano. Expte. PL 17/07.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, visto el informe de ponencia y de conformidad con lo establecido en los artículos 37 de la LOTAU y 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:

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Cenizate, con las siguientes condiciones:

- Cualquier desarrollo del Plan necesitará acreditación de la suficiencia de recursos a través del informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Cualquier desarrollo del Plan necesitará autorización previa de vertido por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar o la terminación de la depuradora municipal.

Si bien, se acuerda suspender la eficacia de la aprobación definitiva hasta que sea remitido a esta Delegación por parte del Ayuntamiento de Cenizate, la siguiente documentación y se compruebe su corrección por el Servicio de Planeamiento:

- La concesión de agua para abastecimiento por la Confederación Hidrográfica del Júcar respecto a la concesión de 110.000 m³ y dado que está en tramitación una ampliación de la concesión de hasta 186.000 m³ el informe favorable de la Oficina de Planificación Hidrológica de la misma.
- La corrección de los errores existentes en el Título IV "Normas de Suelo Rústico que se recogen en el apartado de consideraciones del informe de ponencia y que se transcribe como anexo a este acuerdo.

delegando en el Delegado Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Albacete, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos que se propone acordar y verificada la corrección realizada, ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

Segundo.- No aprobar el documento denominado "ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA URBANIZACIÓN", ya que ello, se entiende, no es competencia de esta Comisión Provincial, sino del Ayuntamiento de Cenizate a través del procedimiento establecido en la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

ANEXO: CONSIDERACIONES.-

Han quedado corregidas las deficiencias técnicas y administrativas que se han ido detectando a lo largo de la tramitación para la redacción y aprobación del PDSU, a salvo las siguientes que afectan al Título IV "Normas de Suelo Rústico":

Capítulo I. INTRODUCCIÓN

En la página 97 donde se dice art. 50 debe decir 49.

En este primer Capítulo se recogerá el cuadro que figura en las páginas 100 y 101, ya que es un cuadro genérico de usos basado en los recogidos en el Reglamento de Suelo Rústico y su ubicación puede dar origen a confusión. En cada una de las clases, categorías y subcategorías de Suelo rústico se podrán hacer las remisiones oportunas al mismo.

Capítulo II. SUELO RUSTICO DE RESERVA

2. CONDICIONES DE USO

Se eliminarán las palabras "globales y pormenorizados" no procedentes en Suelo Rústico.

4. CALIFICACION URBANISTICA

Respecto a la necesidad de calificación urbanística para la legitimación de actos en SRR se considera que es mejor hacer referencia de forma genérica a lo dispuesto en la normativa autonómica vigente, no citar expresamente el art. 37 por si hubiera modificaciones en el mismo.

Se eliminará la referencia al art. 29 del R.S.R.

CAPÍTULO III. SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

- Se hará referencia en el primer párrafo tanto a categorías como a subcategorías determinadas según los arts. 4 y 5 del RSR y se eliminarán las referencias a "Norma de.." ya que se está haciendo alusión a subcategorías, correspondiendo poner "Suelo Rústico no urbanizable ..."
- Se eliminará el cuadro de las páginas 100 y 101.
- Art. 47. (1.3 CONDICIONES DE USO) ZONA DE SERVIDUMBRE: Eliminar párrafo que figura tras uso 1. a), ya que puede dar lugar a confusiones restrictivas.

Pág. 113. Eliminar Notas 1 y 2.

2.2.- LEZUZA. Plan de Ordenación Municipal. Exp. PL 25/05.

La Comisión, visto el informe de la Ponente y de conformidad con lo establecido en los artículos 37 de la LOTAU y 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:

Primero.- Aceptar los argumentos del Ayuntamiento de Lezuza en relación a la no necesidad de calificar expresamente como educativo parte del suelo dotacional previsto en el POM.

Segundo.- Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Lezuza, con las siguientes condiciones:

- a) Cualquier desarrollo del Plan necesitará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, a excepción de las AR- 4 de Lezuza y AR-11 en Tiriez que ya cuentan con informe favorable de fecha 22/02/2010 al tener concesión de agua por 152.000 m³ en la actualidad.
- b) Cualquier desarrollo de las nuevas actuaciones urbanizadoras del Plan necesitará autorización previa de vertido por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar o la terminación de las depuradoras en proyecto o la ampliación de la prevista en Tiriez.

Si bien, se acuerda suspender la eficacia de la aprobación definitiva hasta que sea remitida a esta Delegación por parte del Ayuntamiento de Lezuza, la siguiente documentación y se compruebe su corrección por el Servicio de Planeamiento:

- El informe de la Oficina de Planificación Hidrológica de la Confederación Hidrográfica del Júcar respecto a la concesión que tiene en tramitación. (Resto de 152.000 hasta 448.830 m³).
- Mantenimiento del apdo. d) del apdo. 9.5.5 de la Norma Zonal IN-I o, en último caso cambiar la redacción del apdo. d) remitiendo en él expresamente a la normativa de obligado cumplimiento pertinente, a saber, el Reglamento de Protección contra Incendios en los Establecimientos Industriales" aprobado por R.D. 2267/2004, de 3 de diciembre.
- Incorporación de un apartado similar en la Norma Zonal IN-II.

delegando en el Delegado Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Albacete, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos que se propone acordar y verificada la corrección realizada, ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

Tercero.- No aprobar el documento denominado "ORDENANZAS MUNICIPALES", ya que ello no es competencia de la Comisión Provincial, sino del Ayuntamiento de Lezuza a través del procedimiento establecido en la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

3.- ESTUDIOS DE DETALLE

3.1.- CHINCHILLA DE MONTEARAGÓN. Estudio de Detalle "Avda. Guardia Civil s/n". Expte. 2/2010.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones y observaciones expuestas en el informe de la Ponente:

CONSIDERACIONES

La norma urbanística aplicable a la parcela es la "Ordenanza SU-1: Residencial en manzana cerrada", con las siguientes condiciones más significativas (capítulo 2, Título 5 – pág. 99):

- Tipología: manzana cerrada entre medianeras.
- Altura máxima: 4 plantas y 13 metros para uso residencial.
- Las alineaciones son las marcadas en los planos de ordenación.
- Uso característico: Residencial en categoría 2ª : Residencial en manzana cerrada.



- Usos condicionados: Garaje Categoría 2ª y 3ª, Industrial y Almacén Categoría 1ª.
- Usos compatibles: Comercial, Oficinas, Hostelero, Rotacional excepto Clase B.d, Espacio Libre y Zona Verde.

El Estudio de Detalle reordena los volúmenes de un solar aislado, con una sola fachada y rodeado de suelo rústico, en dos bloques de cuatro alturas, separados 3 m como mínimo de los linderos perimetrales formando un corredor y una plaza abierta a la fachada principal, dejando sin cerrar con edificación el 70% de ésta, modificando la calificación del suelo ya que se genera una plaza y viales de uso y titularidad pública.

Teniendo en cuenta:

- 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 si bien la Memoria de Ordenación del POM de Chinchilla, 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 determinaciones del POM (punto 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 Chinchilla.

OBSERVACIONES ADMINISTRATIVAS:

- No se ha solicitado informe a la Consejería competente en materia de accesibilidad ni a una entidad competente en la materia.
- No consta informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha. (Según indica el documento el tramo de carretera no está cedido al Ayuntamiento).
- Los informes técnicos y jurídicos no deberían limitarse al señalamiento genérico de normativa aplicable, sino que deberían analizar el expediente y el documento técnico presentado y valorar su conformidad con la normativa vigente.
- La documentación técnica presentada adolece de varias contradicciones sustanciales (viario y plaza pública/ viario y plaza privada; Cesión de carretera).

y, de conformidad con lo establecido en el artículo 28 de la TRLOTAU, acuerda por unanimidad la emisión de informe desfavorable ya 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 28.3 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 se refiere a edificación en manzana cerrada, ni establece los supuestos en los que la alineación oficial puede quedar sin cerrar con edificación y teniendo en cuenta que se produce variación en la calificación del suelo.

4.- **ELCHE DE LA SIERRA. Planos, Normas Subsidiarias Municipales y Regulación de Alturas, en relación al acuerdo de aprobación definitiva de las NN.SS.MM. de 31/10/1989.**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a la vista del informe de la Ponente sobre los problemas de las NNSS Municipales de Elche de la Sierra en relación a los planos de ordenación de las mismas y en cuanto a la regulación de alturas, fondo máximo edificable y parcela mínima en la ordenanza de la zona residencial extensivo, y a la vista de las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Primera: Visto el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 31/10/1989 y el informe de ponencia que le sirve de base, únicamente se deduce que los errores de reproducción gráfica se dan en los Planos de ordenación.

Segunda: Examinados los Planos por los técnicos del Servicio de Planeamiento consideran que efectivamente los planos tienen la suficiente claridad para ser aplicadas las Normas Subsidiarias, no creando problemas en la aplicación de las misma.

Tercera: Examinados los tres ejemplares de las Normas Subsidiarias obrantes en el Delegación Provincial que se remitieron en su día para aprobación definitiva y que constan diligenciados con la aprobación provisional del pleno del Ayuntamiento, en ninguno obra la regulación de alturas en la ordenanza DE la zona RESIDENCIAL EXTENSIVO del Título XI de las Normas Subsidiarias.

Por otra parte, no coincide el texto del acuerdo adoptado por Pleno en sesión celebrada el día 3/03/1989 con la redacción que ahora intenta hacer valer el Ayuntamiento de Elche de La Sierra, según acuerdo adoptado con fecha 30/12/2009, ni con la redacción que figura en un primer ejemplar que consta en la Delegación Provincial. Tampoco figura referencia alguna al tema de alturas en el acuerdo de pleno de aprobación provisional de las Normas de fecha 9/06/1989.

Cuarta: El art. 105. 2 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, establece que: *"Las Administraciones públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos"*.

La Comisión de la regulación de las alturas en la ordenanza de la zona Residencial extensivo no puede considerarse error de hecho o material, ya que no consta aprobación de tal regulación, siendo el acuerdo de pleno del año 89 un acuerdo donde se solicitaba al equipo redactor que modificase la regulación de las alturas, sin que conste informe posterior sobre tal petición ni consta, al no figurar en los ejemplares diligenciados con la aprobación provisional, la redacción definitiva.

ACUERDA por unanimidad de sus miembros:

Primero: Dar por aprobados definitivamente los planos que figuran diligenciados con la fecha de aprobación provisional en los tres ejemplares que constan en la Delegación Provincial y remitirlos al Ayuntamiento debidamente diligenciados con la fecha de aprobación definitiva.

Segundo: No considerar error de hecho la ausencia de normativa sobre alturas, parcela mínima y fondo máximo edificable, en la Ordenanza Residencial Extensivo de las Normas



Subsidiarias e indicar al Ayuntamiento que la regulación la deberá realizar con la correspondiente modificación puntual, que tendrá su justificación en la omisión de la misma.

5.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

5.1.- VILLAMALEA. Plan Parcial de Mejora y Proyecto de Urbanización del Sector 4 del POM. Expte. PL 02/09.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe de la ponente y de conformidad con lo establecido en el artículo 139.2 del Reglamento de Planeamiento acuerda la emisión de informe vinculante en el que se haga referencia a las consideraciones y/o observaciones que a continuación se señalan; indicando esta Comisión que el Ayuntamiento de Villamalea no podrá aprobar definitivamente el PAU hasta que se hayan corregido todas las deficiencias señaladas y obtenido los informes necesarios, asimismo, deberá recabarse previamente a la aprobación conforme al art. 120.5 del Reglamento de Planeamiento informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y dictamen favorable del Consejo Consultivo.

Asimismo, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda delegar en el Delegado Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda la facultad de comprobar, con carácter previo a la remisión del expediente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la subsanación de las deficiencias apuntadas en el presente informe, debiendo aportar para ello el Ayuntamiento de Villamalea certificados municipales y/o informes técnicos en los que se acredite la corrección de los aspectos apuntados y copia de los informes recabados de las distintas Administraciones u órganos afectados.

OBSERVACIONES:

Examinada la documentación técnica se constata lo siguiente:

1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

La nueva documentación aportada sigue sin justificar la suficiencia de recursos (hídricos, eléctricos, pluviales, red eléctrica, conexiones con red viaria municipal, etc.) según exige el art. 110.2 del TRLOTAU.

2. PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR 4 (art. 56 RP)

La Alternativa Técnica del PAU propone un Plan Parcial de Mejora, cuyos parámetros de Ordenación Estructural y Detallada, en relación con los establecidos por el POM y los legalmente exigibles, se exponen en el Cuadro siguiente:

	S-4 POM		S-4 PPM	LOTAU
Uso global	Residencial		Residencial	--
Superficie del ámbito m2	21.744,00	+	23.512,71	Inc. >8%
Edificabilidad bruta m2t/m2s	0,49988	+	0,46226	máximo 1,00
Edificabilidad s/parc. neta m2t/m2s	1,20	+	1,089	--

Superficie de suelo lucrativo m2s	9.058,00	+	9.980,74	--
Superficie edificable lucrativa m2t	10.869,00		10.869,00	22.777,47
Aprovechamiento tipo At m2t/m2s	0,49988	+	0,46226	--
Suelo para equipamiento m2	2.174,00	+	2.937,86	2.173,80
Suelo para espacios libres m2	2.174,00	+	2.351,50	2.277,74
Superficie de viario nuevo m2	8.338,00	+	8.242,61	--
Densidad viv/Ha	35	+	33	máximo 75
Número de viviendas	76	+	74	máximo 176
Plazas aparcamiento privadas	--		163	163
Plazas aparcamiento públicas	--		109	82
Ordenanza RUAD	Clave 02	+	Clave S-4	--

+ parámetros modificados

Según se aprecia en esta Tabla, el PPM modifica parámetros de la ordenación estructural y detallada establecidos en el POM. A continuación se indican las principales innovaciones:

- Aumento de los límites y superficie del sector, en porcentaje superior al 5%.
- Reordenación de los suelos de dotaciones públicas y de zonas verdes previstos en la OD del POM, agrupando las superficies de Equipamientos, centralizando y agrupando la Zona Verde e incrementando las superficies de una y otra.
- Modificación de parámetros urbanísticos previstos en el POM, tales como Edificabilidad, Aprovechamiento tipo, etc.
- Modificación de la Ordenanza prevista por el POM.
- Se han previsto suelos de carácter dotacional privado para las posibles infraestructuras que resulten necesarias en la urbanización (tales como centros de transformación, etc.) en el interior del suelo residencial.

DOCUMENTACIÓN del PPM (art. 59 y 64 RP)

Memoria Justificativa:

- Los suelos previstos para infraestructuras, deberán ser independientes del suelo residencial, gozando de calificación y ordenanza propia, y su superficie deberá figurar en la Ficha de características del Sector, como suelo Dotacional (privado o público, en su caso) de Infraestructuras.



- b) Deben delimitarse áreas objeto de ED y definición de su objeto, o justificar su innecesariedad.
- c) Deberán corregirse las discrepancias de valores de parámetros urbanísticos contenidos en la Memoria y Fichas del PPM, tales como Edificabilidad neta (constan hasta 4 valores distintos), Densidad de viviendas y Suelo lucrativo propietarios (constan 2 valores distintos en ambos casos), entre otros.

Planos de Información (art. 60 RP)

- a) El Plano de Usos, Aprovechamientos y Edificaciones existentes aportado no contiene ni usos ni edificaciones ni aprovechamientos.

Normas Urbanísticas (art. 61 RP)

- a) Deben regularse las condiciones relativas a edificabilidad bajo rasante, estableciendo índice y profundidad máximos.

Documento de Refundición

- a) Debe formularse independiente del resto de la documentación del PPM, tanto la memoria como los Planos, de manera que pueda ser fácilmente incorporable a la documentación del POM, con el fin de sustituir los documentos que resulten modificados.

3. PROYECTO DE URBANIZACIÓN (arts. 98 a 101 RP)

No consta descripción y justificación de disponibilidad o suficiencia de recursos de infraestructuras de conexión con redes exteriores (electricidad, abastecimiento de aguas, saneamiento y depuración, vertido de pluviales, energía eléctrica, red viaria, etc., según art. 100.2 RP).

4. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

- a) De conformidad con lo dispuesto en el art. 57.2.c) del RP deberá aportarse un Estudio de Impacto Ambiental con informe de la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente (o justificación de su innecesariedad), referido al PPM de fecha octubre de 2.009, por plantear el mismo una reclasificación de suelo cuya superficie supera en un 8% a la superficie del Sector establecida por el POM.

5. OTRAS CONSIDERACIONES

- a) El aumento de la superficie de Zonas Verdes y la modificación de su ubicación, requerirá, por tratarse de una modificación cualificada, el Informe previo favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, según se dicta en el art. 39.3 del TRLOTAU.
- b) Igualmente, por contener el PAU un PPM que modifica la OE, deberá emitirse por la CPU Informe vinculante, previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial y posterior a su aprobación inicial, de conformidad con lo establecido en el art. 139.2 y 139.3.a) del RP.
- c) Toda la documentación técnica debe estar suscrita por profesionales competentes en la materia, tales como Ingeniero de Caminos, Arquitecto, etc., y Visada por el Colegio Profesional correspondiente. Por tanto no es aceptable que los Proyectos estén suscritos por un "Taller", aunque sea de Arquitectura.

6. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

- a) En cuanto a los plazos de ejecución deberá tenerse en cuenta lo establecido en el art. 110.3.b); prever el inicio de la ejecución material de la obra dentro del primer año y conclusión de la urbanización antes de los cinco desde su inicio.
- b) Deber de conservación de la urbanización conforme a lo previsto en los arts. 135 y 136 del TRLOTAU.
- c) Sobre la retribución del agente urbanizador deberá estar debidamente justificada, limitándose a incluir genéricamente la proposición jurídico- económica que *"viene justificado por el precio medio de la zona conforme a estudios de mercado realizados al efecto"*

En cuanto a la documentación administrativa remitida se constata lo siguiente:

- Acreditación personalidad jurídica y capacidad de obrar del promotor: no se aporta la inscripción de la escritura de constitución de la sociedad limitada que actúa como agente urbanizador en el Registro Mercantil.
- En el expediente remitido por el Ayuntamiento no se aporta acreditación de la solvencia económica y técnica del agente urbanizador de conformidad con lo previsto en la Ley 30/2007, de 30 de Octubre de Contratos del Sector Público.

No se incorpora informe jurídico municipal alguno que sirviera de base para que el Ayuntamiento-Pleno adoptara el acuerdo aprobando inicialmente Plan Parcial de Mejora, debiendo adoptar dicho informe la forma de propuesta de resolución. El acuerdo de aprobación debe ser en todo caso motivado. El informe jurídico municipal debiera extenderse a todas aquellas cuestiones que susciten la acomodación del PAU a la ordenación territorial y urbanística, y la adecuación de la tramitación del PAU al procedimiento, requisitos y exigencias requeridas por el 122 del TRLOTAU.

- A pesar de incorporarse al expediente copia de los avisos a determinados titulares catastrales, no consta certificado municipal acreditando el aviso a la totalidad de los afectados por la actuación, en caso de existir más según la Alternativa Técnica aprobada inicialmente fechada en octubre de 2009.
- El certificado municipal de fecha 14/01/2009 incorporado al expediente se refiere a un acta de la sesión del Pleno de Villamalea de fecha 03/02/2009. Deberá aclararse tal extremo y en consecuencia corregirse la fecha de expedición del mismo.
- No se aporta informe emitido por el Organismo de Cuenca correspondiente sobre suficiencia de recursos hídricos para el desarrollo que se pretende teniendo en cuenta el art. 25 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- No consta descripción y justificación de disponibilidad o suficiencia de recursos de infraestructuras de conexión con redes exteriores (electricidad, abastecimiento de aguas, saneamiento y depuración, vertido de pluviales, energía eléctrica, red viaria, etc., según art. 100.2 RP).
- Se observa que algunos de los informes aportados en el trámite de concertación inter administrativa son de fecha anterior a la redacción de la última Alternativa Técnica que ahora se somete a informe de la CPOTYU, no se aporta justificación ni aclaración de tal circunstancia por parte de los servicios jurídicos municipales.





En especial se advierte, a la vista del punto 1 "descripción de proyecto" de la Resolución de 09/10/2009 sobre EIA del Proyecto de Urbanización, que ésta no evalúa ambientalmente la alternativa técnica sometida a informe de la CPOTYU, por lo que teniendo en cuenta que PPM de fecha octubre de 2.009, plantea una reclasificación de suelo cuya superficie supera en un 8% a la superficie del Sector establecida por el POM debiera aportarse o bien el estudio de Estudio de Impacto Ambiental con informe de la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente, o justificación de su innecesariedad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 57.2.c) del RP.

- Deberán respetarse los condicionados y observaciones establecidas en los informes emitidos por los órganos u administraciones afectadas.
- Dado que la Alternativa Técnica presentada prevé una modificación de las zonas verdes (art. 39.3 y 39.7 del TRLOTAU y 120.5 del RPLOTAU) deberá solicitarse previamente a su aprobación definitiva y una vez subsanadas las deficiencias técnicas y administrativas expuestas informe de la Comisión Regional de Urbanismo y Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.
- La Alternativa Técnica objeto de este informe no ha sido visada por Colegio Profesional.



6.- Calificaciones Urbanísticas en Suelo Rústico.

6.1.- SAN PEDRO. S.R. 29/09. Legalización de instalación fotovoltaica de 600 KW y ampliación de instalación solar fotovoltaica de 300 KW. Promotor : Agrupación Solar Fotovoltaica, S.L. Polígono 1, parcela 14 (parte).

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 San Pedro, acuerda por unanimidad que se otorgue la calificación urbanística a una parte de la parcela 14 del polígono 1 del Catastro de Rústica de San Pedro, para la instalación de una central solar fotovoltaica de 900 KW, de los que 600 kW se corresponden a la legalización de la instalación que obtuvo calificación por Resolución de la CPU en su reunión de 08/04/2008, sobre el expediente SR 05/08 y los 300 kW restantes a la ampliación de ésta, según proyecto con visado de fecha 22/09/2009.

La eficacia de la calificación queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes, autorizaciones 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. Deberán, por tanto, obtenerse informes previos favorables de los órganos o administraciones afectadas o ratificaciones de los ya emitidos con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal.

De conformidad con lo señalado en el apartado 3º del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico y de acuerdo con el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, de fecha 07 de abril de 2009, se determina una superficie de replantación mínima sobre la ampliación de 4.438 m2. Asimismo, se indican recomendaciones sobre las especies y densidades de planta a utilizar.



La superficie mínima total a reforestar deberá alcanzar en cualquier caso el 50% de la superficie ocupada por la instalación completa, original más ampliación, 13.501 m² (50% s/ 27.003 m²). Los criterios de replantación se ajustarán a lo dispuesto en el informe del Órgano Ambiental.

Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apartado 3 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, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluido la eliminación de picas de cimentación 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.

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

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 San Pedro, 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).

A la vista de la tramitación del Plan de Ordenación Municipal, ese Ayuntamiento deberá tener en cuenta lo previsto en el art. 130 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (D.O.C.M núm. 179 de 28 de septiembre) en lo referente a la suspensión de licencias.

6.2.- EL BONILLO. S.R. 20/09. BODEGA. Promotor: Agrícola Carrascas, S.L. Polígono 102, parcela 1, subparcela h.

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, acuerda, por unanimidad, denegar la calificación urbanística de la parcela 1, subparcela h del polígono 102 del catastro de rústica del término municipal de El Bonillo para la instalación de una bodega, en base a los siguientes motivos argumentados:

1.- El suelo en el que se propone la localización de la bodega está clasificado como rústico no urbanizable de protección especial, en la categoría natural, según el art. 5.1.b) del Decreto 242/2004, de 27 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR), por estar incluido en el Lugar de Importancia Comunitaria integrado en



la Red Natura 2000: LIC Lagunas de Ruidera, ES4210017, tipo E.

Además, según la Resolución de 11 de abril de 2008, de la Dirección General de Evaluación Ambiental sobre Declaración de Impacto Ambiental " esta área es utilizado por aves esteparias , fundamentalmente avutarda y sisón incluidas en el Catálogo Regional de especies amenazadas de Castilla La Mancha en la categoría de " vulnerable " . También se ha de señalar que tal y como se define en el Plan de Recuperación de águila imperial ibérica, Anejo 1 del Decreto 275/2003, de 9 de septiembre, esta zona se encuentra incluida en su zona de importancia. A su vez en el Plan de Recuperación de águila perdicera, esta área se encuentra incluida en la propuesta de área crítica de esta especie. Ambas especies están catalogadas "en peligro de extinción " tanto en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla- La Mancha (Decreto 33/1998, de 5 de mayo) como en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo) ", por lo que también el suelo merecería la clasificación de rústico no urbanizable de protección natural al incorporar el propio artículo 5 . 1. b) del RSR " las áreas en que deba garantizarse la conservación del hábitat de especies amenazadas "

2.- No es viable la no consideración de suelo como " protegido " dado que no existe informe expreso al respecto en aplicación de la Disposición Adicional Tercera del RSR, según la misma " A los efectos del art. 5.1 b) del presente Reglamento podrán no ser clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección natural aquellos terrenos que expresamente se indiquen bien en el Informe emitido al efecto por la Consejería competente en materia de espacios y recursos naturales, bien en los instrumentos de planificación de los mismos "

3.- La legislación urbanística autonómica vigente establece que en el suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el art. 11 del RSR que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros (art. 61 TRLOTAU y art. 12 RSR).

4.- Que el municipio de El Bonillo no cuenta con instrumento de planeamiento general, por lo que en aplicación de la disposición transitoria séptima del TRLOTAU los municipios, que a la entrada en vigor de esta Ley, no dispongan de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, seguirán rigiéndose por las Normas Subsidiarias Provinciales. Según las citadas Normas Subsidiarias Provinciales, aprobadas por Orden de la Consejería de Política Territorial de 10/03/1987 en el capítulo 4 "Normas en Suelo no urbanizable" apartado 4.1.1.4 Ecosistemas singulares: Espacios naturales protegidos, se determina la prohibición absoluta de construir.

5.- No obstante, aún cuando existe Resolución de evaluación de impacto ambiental considerando viable medioambientalmente el proyecto, lo determinante a efectos urbanísticos (art. 12 RSR) es que el planeamiento vigente en el municipio no sólo no permite expresamente la construcción de bodega, sino que prohíbe cualquier construcción en esta categoría de suelo y tampoco se ha acreditado que la implantación de la misma sea considerada necesaria para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección (esto es, LIC y áreas en que deba garantizarse la conservación del hábitat de especies amenazadas).

6.3.- CASAS DE JUAN NÚÑEZ. S.R. 13/09. Taller de fabricación y reparación de maquinaria agrícola. Promotor: Agrifercan, S.L. Polígono 506, parcela 444.

La Comisión, visto el informe desfavorable de la Ponente, y 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, arts. 24 y 25 del Reglamento de suelo rústico, ni con los requerimientos establecidos en el planeamiento municipal, Normas Subsidiarias de Casas de Juan Núñez, pues el uso comercial y la exposición de maquinaria no son compatibles con dicho planeamiento, y la construcción proyectada no cumple las condiciones de la edificación impuestas por las NNSS para el uso industrial, ACUERDA por unanimidad de sus miembros, que se deniegue la calificación urbanística de la parcela 444 del polígono 506 del catastro de rústica de Casas de Juan Núñez para la instalación de un taller de fabricación, y reparación de maquinaria agrícola.

6.4.- POZUELO. S.R. 31/09. Centro de Telemando. Promotor: Herrera Manchega Solar, S.L. Polígono 501, parcela 8.

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, Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Pozuelo, en concreto en cuanto a la justificación del cumplimiento del uso determinado por la normativa municipal, se ajusta a lo dispuesto en el artículo 6.1, acuerda por unanimidad, que se otorgue la calificación urbanística a la parcela 8 del polígono 501 del catastro de rústica de Pozuelo para la instalación de un centro de telemando en la línea de media tensión existente, según la solicitud y proyecto visado con fecha 09/02/2009.

No obstante lo anterior, la eficacia de la calificación 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 09/02/2009), 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. Así mismo, se deberán respetar los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las Administraciones afectadas.

De conformidad con lo señalado en el apartado 3º del número 1 del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico y a expensas de lo que pudiera determinar en sus informes o resoluciones la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, se determina una replantación una barrera perimetral de 5 metros de ancho alrededor de la construcción, 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 realizarán los

trabajos necesarios: riego, abonado, podas, mantenimiento de alcorques, reposición de marras, etc. hasta que quede garantizado el arraigo del 80% de la planta. La barrera tendrá un ancho mínimo de 5 metros con independencia de la superficie que ocupe, en función de su retranqueo de la edificación.

Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apartado 3 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, 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.

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

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 Pozuelo, 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.- Ruegos y Preguntas

No se producen.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levantó la sesión, siendo las 10:55 horas, cuyo desarrollo se refleja en la presente acta de la que como Secretaria doy fe.

Vº Bº
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

Fdo.: José Antonio Carrillo Morente.



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo.: Pilar García Galdón.



Toledo, 13 de abril de 2010

JACM/nfl

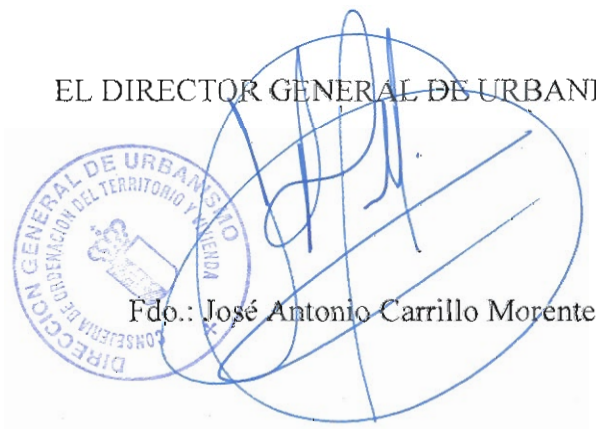
ASUNTO: ACTA
CPOTYU-AB

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 16 de marzo de 2010.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO



Fdo.: José Antonio Carrillo Morente