

En Albacete, siendo las 13:15 horas del día 13 de julio de 2010, se reúnen, 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. Emilio Sáez Cruz.
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 Medio Ambiente, en materia de agricultura y medio ambiente (por delegación)

D. Nicolás Merino Azorí, en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, en materia de industria.

D. Roque Rodríguez en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura, en materia de educación.

D^a. María Teresa Rico Sánchez, en representación de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura, en materia de cultura.

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

D. Isidoro 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. Manuel Pedro Sánchez García, experto en Urbanismo.

Gabinete Jurídico: D. Pedro Higuera Chaves, representante del Gabinete Jurídico.

Ponente: 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.

Asisten como invitados D. Luis Garijo Alonso, Jefe de Servicio de concesiones y autorizaciones de la Confederación Hidrográfica del Júcar, D.^a Mercedes Sarabia Nuño de la

Rosa, Jefe de Sección Jurídica del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística y D. Carlos Blanc Portas, Jefe de Sección Técnica del Servicio de Planeamiento.

Inicia la sesión el Sr. Presidente de la Comisión, dando la bienvenida al nuevo Vicepresidente y Delegado Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, agradeciendo los servicios prestados al anterior Vicepresidente D. Miguel Juan Espinosa Plaza, 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 16 de marzo de 2010, 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.- Calificaciones Urbanísticas en Suelo Rústico.

2.1.- HIGUERUELA. Expte. S.R. 35/07. Instalación Solar Fotovoltaica de 6x32 KW y línea subterránea de baja tensión. Polígono 54, Parcelas 65, 68, 69 y 70. Promotor: Manuel P. Martínez Gómez y cinco más.

La Comisión, no obstante el informe de la Ponente y de acuerdo con lo expuesto por el representante en materia de industria de la misma, D. Nicolás Merino Azorí, al indicar que se produjo el archivo de la tramitación de este expediente en la antigua Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente mediante resolución de la Dirección General de Industria, acuerda por unanimidad de sus miembros, dejar sobre la mesa este expediente de calificación hasta que por parte del Servicio de Industria y Energía se emita informe en el que aclare si se han realizado, en su caso, actuaciones posteriores por parte de Industria en este expediente y su situación actual de tramitación.

2.2.- LIÉTOR. S.R. 15/09. Instalación Fotovoltaica en cubierta de 19,95 KW de conexión a red. Polígono 7, parcela 139. Promotor: Mullisol, 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 con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y según los informes municipales los requerimientos establecidos en el planeamiento municipal, Normas Subsidiarias de Liétor, en concreto en cuanto a la justificación del cumplimiento del uso determinado por la normativa municipal se ajusta a lo dispuesto en el artículo 82.a, acuerda, por unanimidad de sus miembros, otorgar la calificación urbanística de la parcela 139 del polígono 7 de Liétor referida únicamente a la instalación de una Central Solar Fotovoltaica conectada a red de 19,95 kW de potencia nominal sobre la cubierta de una nave de uso agrícola, de 460 m2 construidos, que según informe técnico municipal y certificado de la Secretaría del Ayuntamiento cuenta con licencia de obras de fecha 18/02/2008.

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. En este punto interviene el representante de la Delegación Provincial en materia de medio ambiente y agricultura para hacer constar que está en tramitación la autorización del Servicio de Calidad Ambiental.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Suelo rústico, se acuerda establecer una replantación equivalente al 50% de la superficie ocupada por la instalación, 230 m² sobre los 460 m² construidos de la nave sobre la que se instalan los paneles fotovoltaicos. Deberá consistir en una barrera 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. La barrera tendrá un ancho mínimo de 5 metros con independencia de la superficie que ocupe, si no se alcanzan los 230 m² de superficie se incrementará el ancho hasta llegar a esa cifra.

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 que se otorgue.

Asimismo, 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 Liétor, 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).

2.3.- LIÉTOR. S.R. 52/08. Instalación Fotovoltaica en cubierta de 19,95 KW de conexión a red. Polígono 7, parcela 139. Promotor: Mullisol, S.L. Corrección errores.

A la vista de los informes técnicos municipales y certificados de la Secretaría del Ayuntamiento, advirtiendo sobre un error en los informes municipales que se incorporaron al expediente SR 52/08, sobre el que se concedió calificación urbanística por acuerdo de esta Comisión en su reunión de 16/12/2008, para la instalación de una central solar fotovoltaica sobre la cubierta de una nave destinada a almacén de aperos agrícolas con licencia de obras de fecha 18/02/2008, cuando la nave tiene una superficie de 480 m² construidos con licencia de 26/02/1999, se modifica por unanimidad de los miembros de la Comisión y a propuesta de la Ponente, el citado acuerdo en los siguientes términos:

Donde dice:

"9.5.- LIÉTOR. S.R. 52/08. Central Solar Fotovoltaica en cubierta de 19,95 KW de conexión a red. Promotor: Mullisol, 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 con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y según los informes municipales los requerimientos establecidos en el planeamiento municipal, Normas Subsidiarias de Liétor, acuerda por unanimidad que se otorgue la calificación urbanística de la parcela 139 del polígono 7 de Liétor referida únicamente a la instalación de una central solar fotovoltaica conectada a red de 19,95 KW de potencia nominal sobre la cubierta de una nave destinada a almacén de aperos agrícolas, que según informe técnico municipal cuenta con licencia de obras de fecha 18/02/08.

La eficacia de la calificación queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, de conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Decreto 242/2004, de 27 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

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 deberá efectuar una replantación equivalente al 50% de la superficie ocupada por la instalación, 231 m2 sobre los 462 m2 construidos de la nave sobre la que se instalan los paneles fotovoltaicos. Deberá consistir en una barrera 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. La barrera tendrá un ancho mínimo de 5 metros con independencia de la superficie que ocupe, si no se alcanzan los 231 m2 de superficie se incrementará el ancho hasta llegar a esa cifra.

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 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 la cubierta, al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

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

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

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

Debe decir:

"9.5.- LIÉTOR. S.R. 52/08. Central Solar Fotovoltaica en cubierta de 19,95 KW de conexión a red. Promotor: Mullisol, 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 con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y según los informes municipales los requerimientos establecidos en el planeamiento municipal, Normas Subsidiarias de Liétor, acuerda por unanimidad que se otorgue la calificación urbanística de la parcela 139 del polígono 7 de Liétor referida únicamente a la instalación de una central solar fotovoltaica conectada a red de 19,95 KW de potencia nominal sobre la cubierta de una nave destinada a almacén de aperos agrícolas, que según informe técnico municipal **y certificado de la Secretaría del Ayuntamiento** cuenta con licencia de obras de fecha **26/02/1999**.

La eficacia de la calificación queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, de conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Decreto 242/2004, de 27 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

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 deberá efectuar una replantación equivalente al 50% de la superficie ocupada por la instalación, **240 m2** sobre los **480 m2** construidos de la nave sobre la que se instalan los paneles fotovoltaicos. Deberá consistir en una barrera 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. La barrera tendrá un ancho mínimo de 5 metros con independencia de la superficie que ocupe, si no se alcanzan los **240 m2** de superficie se incrementará el ancho hasta llegar a esa cifra.

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 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 la cubierta, al término de la actividad, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

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

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

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

2.4.- LA HERRERA. S.R. 28/09.Planta de reciclaje y valorización de residuos de construcción y demolición. Polígono 6, parcela 20204. Promotor: Excavaciones Balazote 2000, 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 con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y según los informes municipales los requerimientos establecidos en el planeamiento municipal, Normas Subsidiarias de La Herrera, en concreto en cuanto a la justificación del cumplimiento del uso se ajusta a lo dispuesto en el artículo 5.2.2.f, esta Ponencia propone que se otorgue la calificación urbanística de la parcela 20204 del polígono 6 de La Herrera para la instalación de una planta de reciclaje y valorización de residuos de construcción y demolición, según proyecto visado con fecha 28/01/2010.

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. En este punto interviene el representante de la Delegación Provincial en materia de medio ambiente y agricultura para hacer constar que está en tramitación la autorización del Servicio de Calidad Ambiental.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Suelo rústico, la reforestación consistirá en una barrera perimetral con las condiciones contempladas en el informe del Servicio de Evaluación Ambiental, completada con una replantación de 15.003 m2 en el exterior del recinto vallado, superficie superior al 50% de la ocupada por éste, 14.060m2.

Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3ª 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 las instalaciones, 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.

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 La Herrera, 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).

2.5.- MONTEALEGRE DEL CASTILLO. S.R. 34/09. Planta de reciclaje y valorización de

RCD's. Polígono 34.Parcela 54. Promotor: Hormacomon, 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 con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y según los informes municipales los requerimientos establecidos en el planeamiento municipal, Normas Subsidiarias de Montealegre del Castillo, y en concreto en cuanto a la justificación del cumplimiento del uso determinado por la normativa municipal, se ajusta a lo dispuesto en el artículo 5.2.2.4., acuerda la calificación urbanística, de la parcela 54 del polígono 34 del catastro de rústica de Montealegre del Castillo para instalar una planta de reciclaje de residuos de construcción y demolición, sin vertedero, según proyecto visado con fecha 19/04/2010.

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. En este punto interviene el representante de la Delegación Provincial en materia de medio ambiente y agricultura para hacer constar que está en tramitación la autorización del Servicio de Calidad Ambiental.

De acuerdo con el apartado 2º del artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico se deberá replantar una superficie de 9.757 m2, superior al 50% de la superficie inscrita en el recinto vallado de la instalación, 12.518 m2, que se ajustarán a lo dispuesto en la Resolución, de 06/07/2009, de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente. Deberá planificarse el mantenimiento integral de la replantación (riego, podas, binas, abonado, reposición de marras, mantenimiento de alcorques, etc) hasta que quede consolidado el 92 % de la planta, debiendo someterse en cualquier caso a la consideración del Órgano Ambiental tanto la propuesta de reforestación, como su plan de mantenimiento.

Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3ª 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 de reciclaje de residuos de construcción y demolición, 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.

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 Montealegre del Castillo, 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).

2.6.- FUENSANTA.- S.R. 2/10. Planta de Tratamiento de residuos de la construcción y demolición. Polígono 23, Parcela 38 (parte) (antiguas 40, 43, 44, 47, 48, 49 y 242). Promotor: Reciclajes Sanfer S.L.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, visto el informe de la Ponente, acuerda, por unanimidad de sus miembros y dado que la actividad que se pretende instalar cumple, según los informes técnicos municipales los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y los requerimientos establecidos en el planeamiento municipal, Normas Subsidiarias Provinciales, siendo igualmente compatible con el Plan de Delimitación de Suelo en tramitación, la calificación urbanística de parte de la parcela 38 del polígono 23 de Fuensanta para la "Instalación de una planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición", según proyecto visado con fecha 19/05/2010 y anexo visado con fecha 22/06/2010, quedando calificada una superficie de 21.573 m2 conformada por las antiguas parcelas 40, 43, 44, 47, 48, 49 y 242.

Por lo que respecta a la justificación del cumplimiento del uso determinado por la normativa municipal, según informes técnicos municipales se califica la actividad como dotacional de titularidad privada y se entiende permitida en el punto 4.1.2.4 de las NN. SS. Provinciales.

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. Deberán por tanto obtenerse informes favorables de los órganos o administraciones afectadas, aún no recibidos, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal. En este punto intervine el representante de la Delegación Provincial en materia de medio ambiente y agricultura hacer constar que está en tramitación la autorización del Servicio de Calidad Ambiental. Igualmente por la ponente se indica que se ha de comunicar al SEPEI la afección del Proyecto a las antiguas parcelas 48, 49 y 242 del polígono 23.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.1.2º) del RSR y la Resolución de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, de 22/05/2010, se deberá instalar una pantalla vegetal de al menos 6 metros de anchura, colindante con el exterior del cerramiento, restaurar y estabilizar taludes así como acometer una reforestación compensatoria de al menos el 50% del área delimitada por el vallado perimetral, sin computar en esa superficie, ni la pantalla vegetal, ni los taludes. La superficie del recinto vallado asciende a 12.800 m2, por lo que la reforestación será 7.100 m2. Las distintas plantaciones deberán cumplir también el resto de condiciones impuestas en la citada Resolución.

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 Fuensanta, de conformidad con el artículo 64.3 del TRLOTAU, y se devengará de una sola vez y con ocasión de la

concesión de la licencia municipal.

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).

2.7.- LA GINETA. S.R. 13/10. Naves para la explotación de ganado caprino. Polígono 5, Parcela 10.917 (antiguas 917 y 1568 A). Promotor: Caprino Albacete, S.L.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, visto el informe de la Ponente y dado que la actividad que se pretende instalar cumple, según los informes técnicos municipales, los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y los requerimientos establecidos en el planeamiento municipal, Normas Subsidiarias de La Gineta, cuyo régimen es de aplicación al suelo rústico, siendo asimismo compatible con las previsiones del POM, pendiente de aprobación en sus disposiciones sobre el suelo rústico, acuerda, por unanimidad de sus miembros, la calificación urbanística a la parcela 10917 del polígono 5 de La Gineta para la "Legalización de la construcción de unas naves para explotación de ganado caprino", según proyecto visado con fecha 02/11/2009.

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. Deberán por tanto obtenerse informes favorables de los órganos o administraciones afectadas, aún no recibidos, con carácter previo a la resolución del expediente de legalización, en concreto, se hace constar que actualmente está aun en tramitación el expediente de aprovechamiento de aguas (referencia 6518/2008) en la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Dado que las necesidades de agua para el funcionamiento de la explotación son superiores a la capacidad de abastecimiento actual, la eficacia de la calificación urbanística que se otorgue quedará condicionada a la obtención de informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, en relación a la modificación de las condiciones de la concesión de aprovechamiento de aguas del pozo actualmente en vigor.

Las instalaciones disponen de Resolución, de 14/01/2009, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la DIA, en la que se impone como medida de protección del paisaje la plantación de una barrera perimetral formada por especies arbóreas y arbustivas autóctonas, que se deberá mantener con reposición de marras y riegos de apoyo al menos en los 5 primeros años. El artículo 38 RSR no contempla la necesidad de replantación compensatoria para este uso.

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 La Gineta, de conformidad con el artículo 64.3 del TRLOTAU, y se devengará de una sola vez y con ocasión de la resolución del expediente de legalización.

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).

2.8.- FUENTEALBILLA.- S.R. 19/10. Bodega. Polígono 31. Parcela 451 (antiguas 94, 101, 102, y 103). Promotor: Bodega Iniesta, S.L.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, visto el informe de la Ponente y dado que la actividad que se pretende instalar cumple, según los informes técnicos municipales, los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y los requerimientos establecidos en el planeamiento municipal, Normas Subsidiarias de Fuentealbilla (uso expresamente permitido en el artículo 5.2.2.2.b)), acuerda por unanimidad de sus miembros, otorgar la calificación urbanística a una parte de la parcela 451 del polígono 315 de Fuentealbilla para la construcción de una bodega, según proyecto visado con fecha 16/03/2010 y anexo de medición de la parcela, visado con fecha 23/06/2010.

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. Deberán por tanto obtenerse informes favorables de los órganos o administraciones afectadas, aún no recibidos, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal; en especial, se hace notar que está pendiente de la correspondiente autorización de vertidos y aprovechamiento de aguas subterráneas de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.1.2º) del RSR y la Resolución de la Delegación Provincial de Albacete de Industria, Energía y Medio Ambiente, de 20/01/2010, se deberá plantar una pantalla vegetal de al menos 5 metros de anchura, colindante con el exterior del cerramiento, completada con una reforestación compensatoria de, al menos, el 50% del área delimitada por el vallado perimetral de la instalación: 19.555 m2 s/39.110 m2. Tanto la una como la otra deberán ajustarse al resto de condiciones y características impuestas en la citada Resolución.

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 Fuentealbilla, 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).

3.- Recurso Extraordinario de Revisión presentado por el Ayuntamiento del Bonillo contra acuerdo de la Comisión Provincial denegando calificación urbanística en el

expediente S.R. 20/09.

- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, visto el informe de la Jefe de Sección Jurídica del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Albacete, leído por la Ponente, acuerda por unanimidad de sus miembros:
- Primero: Revocar el acuerdo por el que se denegaba la calificación urbanística para la instalación de una bodega en El Bonillo, adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Albacete en sesión celebrada el 16 de marzo de 2010, en base a lo dispuesto en los artículos 110.2 y 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el Decreto 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 de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RSR), el Decreto 177/2010, de 01/07/2010, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de julio, las Normas Subsidiarias Provinciales, aprobadas por Orden de la Consejería de Política Territorial de 10/03/1987, la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, la Red Natura 2000 (Dir 92/43 CEE) ES4210017, el Real Decreto 2610/1979, de 13 de julio, de declaración del Parque Natural de las Lagunas de Ruidera y alrededores y la Ley 45/02007, de 13 de diciembre, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural (BOE 14/12/2007), así como, a las consideraciones siguientes del informe que a continuación se transcriben:

"(...) Las Normas Subsidiarias Provinciales, en el capítulo 4 "Normas en Suelo no urbanizable" apartado 4.1.1.4: Espacios naturales protegidos, establece la prohibición absoluta de construir "para aquellos suelos cuya definición y extensión han sido recogidos gráficamente por ICONA".

De acuerdo con lo informado por el Organismo Autónomo de Espacios Naturales de Castilla-La Mancha, el Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza (ICONA), en las inmediaciones de la zona a la que afecta el proyecto, únicamente contemplaba como espacio protegido el Parque Natural de las Lagunas de Ruidera, cuyos límites ni siquiera afectan al t.m. de El Bonillo, de acuerdo con el Real Decreto 2610/1979, de 13 de julio, de declaración del Parque Natural de las Lagunas de Ruidera y alrededores".

- La Red Natura 2000, de conformidad con la Directiva 92/43 CEE, describe el LIC "Lagunas de Ruidera" (ES4210017) en los siguientes términos:

"...Este páramo, en la parte incluida en el LIC, está mayoritariamente cubierto de encinares y encinar-sabinar, romerales y tomillares. Únicamente algunas roturaciones han dado lugar a las actuales superficies cultivadas..."

En su conjunto, el lugar está cubierto por apreciables extensiones de encinar...y encinar-sabinar supramediterráneo continental, contando con alguna representación de sabinar albar puro...En algunas áreas el bosque inicial se encuentra adehesado permitiendo un uso agropecuario..."

En relación a estos valores, la citada Resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 11 de abril de 2008 (DOCM nº 115, de 4 de junio de 2008) de declaración de impacto ambiental, afirmaba: "El proyecto se integraría en el conjunto de viñedos existentes en la finca...Al integrarse en el viñedo, las sabinas y encinares, así como el matorral no se ven afectados."

- A la vista del nuevo informe en el que se concluye que la zona no es un Espacio Natural Protegido, y teniendo en consideración la descripción del LIC, en la que se hace especial referencia al carácter forestal del mismo (encinar, encinar-sabinar, romerales y tomillares), así como la no inclusión de dicha zona en los planos ICONA, el suelo podría adscribirse a los suelos forestales, cuyo régimen se determina en el artículo 4.1.2.2.NN. SS. Provinciales, estableciendo: "No se podrán realizar otras construcciones que las dedicadas a explotaciones agrícolas o forestales, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes y normas del Ministerio de Agricultura".

Por tanto, el uso quedaría expresamente permitido al tratarse de una construcción vinculada a la explotación agrícola del viñedo en el que se emplaza.

- Tratándose de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, de acuerdo con el artículo 12 RSR, el uso a implantar no solamente debe estar expresamente permitido por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable, sino que además debe ser necesario 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. En relación a esta necesidad, podemos hacer las siguientes consideraciones:
- La reciente reforma sufrida por el RSR (Decreto 177/2010, de 01/07/2010, DOCM 128 de 06-07-2010), si bien no ha entrado aún en vigor, debe servirnos para conocer la orientación actual de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

En lo que aquí interesa, el artículo 12 RSR, en su nueva redacción no exige ya que los usos sean necesarios, sino compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección. Partiendo del RSR, hemos de hacer referencia a otras normas en las que también se promueve el desarrollo sostenible del Suelo Rústico, que se concreta en contribuir a una protección eficaz del suelo y a facilitar la actividad de la población del medio rural, simplificando y aligerando las actuaciones vinculadas al sector primario:

- La declaración del LIC tiene en cuenta, como se ha dicho antes, la existencia de superficies cultivadas, así como la posibilidad del uso agropecuario al encontrarse adhesado parte del bosque inicial. Por tanto, la implantación de una bodega en un viñedo, vendría a asegurar la continuidad y cuidado de estas zonas cultivadas.
- Son principios inspiradores, entre otros, de la Ley 9/99, de Conservación de la Naturaleza:

c) El aprovechamiento sostenible de las especies y los ecosistemas, promoviendo su ordenada utilización.

h) La promoción de modelos de desarrollo rural ambientalmente adecuados y sostenibles, armonizando las actividades productivas con la conservación de la naturaleza.

En base a estos principios, la Ley 9/99 considera compatible la explotación agrícola y la protección de los valores naturales, disponiendo en su artículo 14 que "la Consejería competente podrá establecer programas de ayuda a los titulares de explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas para fomentar la adopción de prácticas de aprovechamiento y gestión compatibles con la protección de los valores naturales".

- El artículo 16 de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural atribuye a las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, la promoción, el mantenimiento y la mejora de una actividad agrícola, ganadera y forestal suficiente y compatible con un desarrollo sostenible del medio rural. Además, por incluirse en la Red Natura 2000 se considera zona rural prioritaria (Art. 10.2), en la que debe fomentarse la actividad económica. (Art. 17)

En relación a la concreta actividad que se pretende instalar, la citada Ley contempla como



incentivo de la diversificación económica, el fomento de nuevas actividades de alto valor añadido, así como los procesos de integración vertical en la cadena alimentaria, para garantizar la consolidación del sector agroalimentario, silvícola y el derivado de la caza y pesca en zonas rurales, y la aplicación de medidas de identificación de los productos agroalimentarios con las diversas zonas rurales (...).

- **Segundo:** otorgar la calificación urbanística a la subparcela h) de la Parcela 1 del Polígono 102 de El Bonillo para la construcción de "Bodega e instalaciones", según proyecto visado con fecha 30/12/2009, a la vista de que la actividad que se pretende instalar cumple, según los informes técnicos municipales, los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y en el planeamiento municipal, Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Albacete, concretamente en cuanto al uso se ajusta a lo dispuesto en su punto 4.1.2.2.



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 El Bonillo. Deberán por tanto obtenerse informes favorables de los órganos o administraciones afectadas, aún no recibidos, con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.1.2º) del RSR y la Resolución de 11 de abril de 2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental sobre la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto, se deberá plantar una pantalla vegetal de al menos 5 metros de anchura, completada con una reforestación compensatoria de, al menos, el 50% del área ocupada por las instalaciones, entendiéndose por ésta la sustraída del uso agrícola a que actualmente se destina el suelo. Tanto la una como la otra deberán ajustarse a las condiciones y características impuestas en la citada Resolución, para lo que se deberá presentar un proyecto en el que se recoja su diseño, sistema de plantación, consumo de agua estimado, tratamientos hasta la constatación del éxito de la implantación vegetal, etc, todo ello debidamente presupuestado, que deberá someterse a informe de la Delegación Provincial de Albacete de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

Igualmente y de conformidad con lo señalado en el apdo. 3ª 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 bodega, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida la eliminación de cimentaciones 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 otorgada.

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

Igualmente, los deberes y cargas que resulten de la Calificación Urbanística de los



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

4.- Autorización Actividades Provisionales.

4.1.- MONTEALEGRE DEL CASTILLO. Expte. AP 2/09. Torre de Medición Meteorológica. Polígono 37, Parcela 166. Promotor: Endesa Cogeneración y Renovables SAU.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y conforme al informe de la Ponente, emite informe favorable a la actividad provisional de referencia para un periodo de 36 meses, al cumplirse la condiciones del artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2004, debiendo el Ayuntamiento de Montealegre del Castillo con carácter previo a la concesión de la correspondiente autorización recabar todos los documentos y , en su caso, el resto de autorizaciones o licencias que la normativa aplicable exija al respecto, así como las que se señalan en los informes técnicos y jurídicos. Se señala expresamente conforme a lo manifestado por el representante de la Delegación Provincial en materia de medio ambiente y agricultura que se debe solicitar autorización del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial en Albacete de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente puesto que los terrenos están cubiertos por vegetación natural, de acuerdo con el informe de 5/05/2009 de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente que obra en el expediente.

La instalación deberá dismantelarse una vez transcurrido el periodo de autorización.

4.2.- MUNERA. Expte. AP 5/10. Torre de Medición DE RECURSO EÓLICO. Polígono 36, Parcela 7. Promotor: Natural electric, S.A.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y conforme al informe de la Ponente, emite informe favorable a la actividad provisional de referencia para un período máximo de tres años, al cumplirse la condiciones del artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2004, debiendo el Ayuntamiento de Munera con carácter previo a la concesión de la correspondiente autorización recabar todos los documentos y , en su caso, el resto de autorizaciones o licencias que la normativa aplicable exija al respecto, así como las que se señalan en los informes técnicos y jurídicos. La instalación deberá dismantelarse una vez transcurrido el periodo de autorización.

5.- Modificación Puntual Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Hoya Gonzalo. Expte. PL 24/06.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, visto el informe de Ponencia, acuerda por unanimidad de sus miembros no aprobar la modificación propuesta al estar tramitándose la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Hoya Gonzalo en el cual la zona afectada por esta Modificación Puntual se ordena de forma diferente a la propuesta en la Modificación, así como, al haberse detectado la existencia de yacimientos en los terrenos afectados por ésta con ocasión de la elaboración del Plan de Ordenación, por lo que de acuerdo con lo establecido en el art. 5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, no podrían reclasificarse tales terrenos.

6.- Modificación Puntual Normas Subsidiarias de Casas de Juan Núñez. Expte. PL 23/09. Aprobación Definitiva.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, **en relación a la modificación puntual nº 4 de las NN.SS.MM.**, visto el informe de la Ponencia, tras la intervención de D. Manuel Pedro Sánchez García que señala que la modificación podría causar más problemas que los existentes y a propuesta del Presidente de la Comisión, acuerda por unanimidad, requerir al Ayuntamiento de Casas de Juan Núñez, para que justifique el interés público (art.39.7.c TR LOTAU) que motiva esta modificación, con el fin de poder entrar a conocer el fondo del asunto, ya que no se considera suficientemente acreditado en la Modificación presentada.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, **en relación a la Modificación Puntual nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales** de Casas de Juan Núñez, visto el informe de la Ponente y considerando que se han cumplido todos los requisitos técnicos y administrativos, según lo establecido en el art.136 del Reglamento de Planeamiento, acuerda por unanimidad su aprobación definitiva; recordando al Ayuntamiento que en aplicación del art.157 de dicho reglamento y el art.70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, el Ayuntamiento deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo de aprobación definitiva, así como, la normativa urbanística íntegra que proceda; correspondiéndole a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla- La Mancha.

Modificación Puntual Normas Subsidiarias de Liétor. Expte. PL 6/10. "Reordenación Vial zona residencial Cerro del calvario". Aprobación Definitiva.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, visto el informe de Ponencia, acuerda, por unanimidad de sus miembros, la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual, quedando su eficacia condicionada a que se aporte por el Ayuntamiento la documentación y corrección de las deficiencias que a continuación se transcriben, delegando en el Delegado Provincial en Albacete de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, la facultad de levantar la suspensión de la eficacia de la aprobación previa comprobación de la aportación y corrección de lo señalado por el Servicio de Planeamiento:

OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- El ámbito considerado es, en rigor, ligeramente más amplio ya que debe incluir el suelo colindante por el sur sobre el que el planeamiento vigente marcaba una calle que ahora se ha desplazado unos metros al norte.
- La justificación de esta calle, pese a lo que se dice en los párrafos primero y segundo de la página 7 de la memoria justificativa, no parece ser la de que sobre la misma se encuentre hoy alguna construcción, sino la mejora del trazado viario, que no era posible realizar del modo que estaba previsto, como se dice en la frase siguiente (*"No es posible conectar este Vial con el Vial nº 1 ni tampoco con la calle de los Pasos, ya que su cota de rasante viene determinada por la existente en el punto final de la calle Calvario, que es superior a la de la calle Cazadores y la calle Los Pasos"*). La ubicación de esa construcción sobre un vial que nunca se realizó ni se podía realizar es, por tanto y según se desprende del documento, meramente accidental y no tiene incidencia en la justificación de la modificación. Deberán, por tanto, redactarse adecuadamente desde el punto de vista de la justificación de la modificación ambos párrafos. Todo ello independiente de que el

Ayuntamiento, de resultar procedente, abra expediente de legalización de la construcción o construcciones, o lo que proceda desde el punto de vista de la disciplina urbanística.

- En los planos de ordenación relativos a alineaciones y rasantes, se marcarán las rasantes más significativas de las calles afectadas por la modificación. En el presente caso, entendemos que estas rasantes deben ser las correspondientes a los cambios de dirección y en los puntos de encuentro con el viario existente.
- Deberá revisarse la estimación de la inversión necesaria incluida en el Estudio Económico y Financiero dado que al menos el importe de la red de suministro de energía eléctrica (capítulo 6) podría no incluir los trabajos necesarios de cambiar la ubicación del transformador existente, enterrar la línea aérea existente que cruza el ámbito, etc. según se recoge en la memoria informativa (p.13, último párrafo; v. tb. en pg 18 "Afecciones...").
- Para evitar confusiones, se eliminarán los apartados 4.1 4.2 y 4.3 de la memoria justificativa, ya que son innecesarios desde el momento en que la modificación declara expresamente que *"las Normas Urbanísticas que serán de aplicación en el ámbito de la MP serán las contenidas en el capítulo II de las Ordenanzas Generales de Suelo Urbano, particularizadas para la zona de calificación urbanística ZU-II "Suelo Urbano Segunda Ampliación del planeamiento vigente en el municipio de Liétor, que son las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Albacete en su reunión de fecha 12 de mayo de 1993"* (p. 18 de la memoria justificativa).

OBSERVACIONES ADMINISTRATIVAS:

Informe de entidad encargada del servicio de saneamiento y depuración en el municipio sobre capacidad de los colectores y de la EDAR municipal para absorber los vertidos generados por el área que se modifica. (Tal y como les indicó la Dirección General del Agua en su informe).

Plan de Ordenación Municipal de San Pedro. Expte. 1/08. Informe 135.2.b) Reglamento de Planeamiento.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, visto el informe de Ponencia, acuerda por unanimidad de sus miembros emitir el informe previsto en el art. 135.2. b) del Reglamento de Planeamiento con las consideraciones y observaciones, tanto técnicas (en análisis técnico) como administrativas que a continuación se transcriben:

OBSERVACIONES ADMINISTRATIVAS:

- 1.- Se deberán firmar las diligencias efectuadas en el POM remitido con fecha 3/05/2010.
- 2.- Se emitirá certificado municipal que avale los datos recogidos en el Catálogo de Suelo Residencial público.
- 3.- No consta petición de informe a una de las empresas suministradoras de energía eléctrica, Iberdrola, así como deberá terminarse de concretar el informe emitido por la Empresa Eléctrica de San Pedro, en cuanto a la cuantificación del coste aproximado de las obras necesarias para el suministro en media tensión. Las implicaciones económicas del resultado de tales informes, deberán incluirse en el Estudio económico financiero del Plan para analizar la viabilidad del mismo.
- 4.- Se aclarará con el Ayuntamiento de Pozuelo la referencia que este Ayto. hace en su informe de concertación, ya que no se detectan suelos industriales colindantes con su término municipal.

- 5.- Se recomienda concertar con la Agencia del Agua la posibilidad de ampliar el Proyecto de la EDAR en redacción, ya que la proyectada tendría capacidad para 522 m³/día y se evacuarán a techo 678 m³/día. Dado, por otra parte, que tal EDAR sólo tratará las aguas de los núcleos de San Pedro y del Molino de las dos piedras, se aclarará que depuración tendrán éstos.
 - 6.- La Concesión de agua solicitada, 185.000 m³/a. es insuficiente para satisfacer las necesidades derivadas del POM que ascienden a 309.500 m³/año. El Plan no podrá ser aprobado hasta contar con informe favorable del órgano correspondiente de la CHJ. La Confederación deberá pronunciarse sobre la afección del POM a la totalidad de los cauces existentes en el municipio.
 - 7.- Se revisará el cumplimiento de lo establecido en el art. 56 de la LR del Ciclo integral del agua en cuanto a clasificación de terrenos, según lo señalado por la Dirección General de Política Forestal.
 - 8.- Se remitirá el POM completo a la C Provincial de Patrimonio Hco. para que emita la resolución oportuna tal y como indica en su informe. Debería hacerse antes de efectuar la aprobación inicial. El Servicio de Planeamiento no ha podido analizar el documento de protección, al no verse las fotocopias de planos remitidas. Los técnicos municipales y los redactores del Plan deberán analizar el documento de protección y estudiar la conformidad del Plan teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 5 del R.S.R previamente al envío del Plan a la Comisión Provincial de PH.
- Se recogerá en el POM (M.Inf.) la información completa y correcta sobre abastecimiento y depuración, ya que hay datos erróneos. (Concesiones existentes en materia de abastecimiento, autorizaciones en materia de vertidos....etc)
- 10.- No se debe aprobar el POM inicialmente por el Ayuntamiento hasta la obtención de informes favorables de los organismos que han emitido su informe en sentido desfavorable, en especial, el de la Confederación H. del Júcar, Salud y B.social (mat. Accesibilidad)

ANÁLISIS TECNICO DEL POM

MODELO

MODELO TERRITORIAL

El POM propone un **cambio de modelo** que tiene como principal premisa la *"diversificación de la economía rural, aumentando la actividad industrial y de servicios; aunque sin olvidar nunca al sector agrario"* (p. 20 MJ). Hasta ahora el modelo (tanto actual MTA como vigente MTV) se basaba en la asunción de una economía agrícola centrada tan sólo en el sector primario (p. 20 MJ).

Coherentemente con este planteamiento, se plantea centrar la actividad que no esté directamente vinculada a la producción agrícola en un nuevo **polígono industrial**¹ junto al

¹ *"la principal innovación propuesta en el POM es la creación del polígono industrial"* (p. 20 MJ). Unas páginas antes se expone que *"se prevé una modernización y revitalización del sector primario, que utilizará el polígono industrial previsto como soporte para actividades industriales y comerciales vinculadas a este sector. [...] también servirá, en menor medida, de soporte de otras actividades industriales no vinculadas a la*

núcleo de San Pedro, al otro lado de la variante de la carretera CM-313. Es una ubicación novedosa, ya que el planeamiento vigente planteaba varios pequeños núcleos industriales en ubicación dispersa y que aprovechaban asentamientos existentes, núcleos industriales que, por cierto, no se han desarrollado.

En los núcleos rurales de Cañada Juncosa y Casas de Abajo se plantea vincular el crecimiento a la segunda vivienda turística.

En el núcleo de San Pedro se plantea vincular en un alto grado el crecimiento al resto de actividades económicas, especialmente al polígono industrial, que se verá favorecido por la construcción de la nueva autovía hacia Andalucía.

Se echa en falta, sin embargo, un estudio comparativo del modelo propuesto con la realidad comarcal o supramunicipal existente, concretando datos que permitan contrastar la viabilidad de este planteamiento (por ejemplo, si existiera en las proximidades algún núcleo ajeno al municipio con una importante actividad industrial del tipo de la planteada por el POM de San Pedro, lógicamente disminuirían las posibilidades de que el modelo elegido se vea realmente implantado en un futuro).

MODELO URBANÍSTICO (V. TB. DIRECTRICES DE CRECIMIENTO)

Se opta por rechazar la creación de nuevos núcleos urbanos o incluso asentamientos dispersos, decidiéndose el POM por un modelo de núcleos compactos que ayude a consolidar los núcleos actuales existentes.

El modelo urbanístico de la población de San Pedro experimenta en el POM una **importante revisión:**

- Ubicación del futuro polígono industrial (v. más arriba) en sus proximidades.
- Fijación de un volumen importante de población que plantea nuevas demandas (tipologías, etc.).
- Fomento de la creación de un importante foco terciario en el cruce del río Quégola (sector terciario – v. p. 58 MJ).
- Nuevos e importantes sistemas generales de comunicaciones.

Todo esto debería de venir expuesto y fundamentado de un modo más sistemático, claro y completo en el apartado correspondiente de la memoria justificativa², pues actualmente sigue estando más o menos disperso en diferentes apartados de la misma.

DIRECTRICES DE CRECIMIENTO

El crecimiento de las pedanías se plantea, según el redactor “en mancha de aceite”, dado su pequeño tamaño. Asegurar tal extremo, dadas las implicaciones futuras (respetar tal directriz) o en su caso, revisar tal descripción.

agricultura, como pueden ser las logísticas o manufactureras, que permitan una mayor diversificación de la economía” (p. 15 MJ)

2 artº 41.2 RP: “[En la memoria justificativa....] deberá fundamentarse y describirse el modelo [...]”

El crecimiento del núcleo de San Pedro sigue respetando la topografía existente³, que favorece un crecimiento en barrios diferenciados pero interconectados y todos ellos con una clara directriz lineal suroeste-noreste. Actualmente estos barrios son dos, separados por el río Quéjola. El POM plantea un tercer asentamiento de vivienda de baja densidad, separado del barrio de San Pedro por la rambla de Loma Larga, paralela al cauce del río Quéjola, entre la rambla y la variante de la CM-3134. Se crean nuevos viales de carácter estructural conectando transversalmente todos estos barrios o, en su caso, mejorando las comunicaciones existentes.

EL PROBLEMA DEL CRUCE DEL CAUCE DEL RÍO QUÉJOLA: EL PASEO DE LA LIBERTAD (p. 23 ss)

El documento analiza este problema pero no consta informe favorable de la Federación Hidrográfica en relación con la intervención que plantea en el cauce. El POM sigue, por tanto, sin dar respuesta al problema existente. Véase también a este respecto el apartado –Estudio analítico de implicaciones Económicas y Financieras–.

CRECIMIENTO PREVISTO

El análisis del crecimiento previsto realizado en el documento Memoria Justificativa es confuso⁵ y, en algunos aspectos, equívoco (se concluyen cifras de crecimiento demográfico notablemente inferiores a las reales en base a estimaciones realizadas a bulto y, por tanto, deficientemente justificadas). Debe revisarse y corregirse convenientemente, aportando como mínimo los siguientes datos, convenientemente justificados:

- Población (artº 19 RP) correspondiente a la ordenación realizada y, por tanto, en el supuesto de que dicha ordenación se realice en su totalidad efectivamente. Se justificará de un modo claro, y sin incurrir en argumentos exageradamente particularistas, tanto el número de habitantes por vivienda como la superficie media de las viviendas⁶. Este dato es el que debe tenerse en cuenta a la hora de hacer la previsión de infraestructuras y realizar las reservas de sistemas generales (v. artº



³ “El desarrollo urbanístico del núcleo de San Pedro se encuentra fuertemente condicionado (p.21 MJ) [...] por diversos aspectos (la topografía, los cauces, las carreteras, la vegetación). Estos condicionantes explican la extraña morfología actual del casco” (p.5 MJ).

⁴ “Se plantean dos áreas diferenciadas de crecimiento. En primer lugar, en sectores adyacentes al suelo urbano [...] viviendas de primera residencia [...]. En segundo lugar, el Plan prevé la construcción de viviendas en baja densidad” (p. 23 MJ)

⁵ Por ejemplo, no se entiende el cuadro que figura en la cabecera de la página 62, ya que no se deja claro si dicho cuadro se refiere al número de viviendas nuevas que se calcula se construirán en SUC durante los 12 años de vigencia del POM, o las que se construirán en todo el suelo vacante detectado hasta que resulte totalmente consolidado por la edificación, o si se refiere al conjunto de las viviendas potenciales (existentes más nuevas) que admite esta clase y categoría de suelo en el horizonte necesario para que se cumpla la realización completa del modelo previsto.

⁶ Por ejemplo, según la tabla primera de la página 62 MJ la superficie media de las viviendas en suelo urbano resulta ser cercana a los 300 m², lo que es difícilmente justificable en un suelo urbano totalmente consolidado.

24.1.a TRLOTAU) y, en particular, del sistema general de zonas verdes, que respetará el mínimo establecido en el artº 19.5 RP. En este dato, por otro lado, no procede dividir a la población en estacional y permanente, pues la legislación no establece distinciones a este respecto en la dotación de sistemas generales (especialmente el de espacios libres y zonas verdes).

- Horizonte temporal correspondiente a dicho supuesto.
- Población prevista al final del período de vigencia del POM (12 años, según el citado artº 24.1.a TRLOTAU), deducida en función del crecimiento previsto en dicho período. A estos efectos, puede admitirse que el crecimiento en suelo urbano (consolidado SUC, especialmente) no tiene por qué realizarse al mismo ritmo que en el urbanizable y que, por tanto, esta clase de suelo puede no verse totalmente consolidada en el período de vigencia del POM. Por el contrario, sí debe establecerse como hipótesis convenientemente justificada en el POM que todo el suelo urbanizable (SUB) previsto en él se realizará efectivamente en estos doce años, ya que, de lo contrario, el POM estaría clasificando suelo urbanizable innecesario para el período de vigencia previsto, lo que contraviene, entre otros extremos, lo expuesto en el artículo 2.2.b) TRLS/2008; este artículo debe, además, tenerse en cuenta, en general, a los efectos de la justificación de la sostenibilidad de la ordenación estructural del POM, según lo expuesto en el artº 19.1 RP.
- La diferenciación entre población estacional y población habitual que se establece en la memoria justificativa debe utilizarse solamente – y previa clara exposición del estudio que lleva a considerar como estacional una población y como habitual otra – a la hora de justificar una tasa de crecimiento razonable en el número de vecinos (padrón municipal) del municipio durante los años de vigencia del POM.

En anexo a este informe se aportan unos criterios y metodología orientativos que no pretenden ser exhaustivos.

En particular, se revisará todo el apartado 3.4.2 así como el 3.4.3 MJ, evitándose la introducción de datos y consideraciones irrelevantes a los efectos de la justificación de los diferentes parámetros de la ordenación estructural propuesta por el POM.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo clasificado en cada una de las clases, es el siguiente:

	SUC	SUNC	SUB	SRR	SRNUEP
SAN PEDRO	401.636	25.984	368.264	37.214.222	44.669.647
POLÍGONO IND.	0	0	260.448		
CUEVAS DEL MOLINO	11.846	0	0		
CASAS DE ABAJO	16.649	0	17.848		
CAÑADA JUNCOSA	42.997	0	63.795		
TOTALES:	473.128	25.984	710.355	37.214.222	44.669.647

SUELOS URBANO Y URBANIZABLE

Si bien en San Pedro parece quedar justificada la clasificación del suelo urbano, se aprecian incoherencias en la clasificación de suelo urbano en el resto de los núcleos.

Independientemente de lo que se expone a continuación, el redactor deberá revisar los criterios e información tenida en cuenta para marcar las calles dotadas de todos los servicios urbanos y el grado de consolidación de la urbanización de las tres hojas del plano INF-15.



SAN PEDRO

Suelo urbano: Se ha realizado en la parte analítico-informativa del POM un estudio detallado de esta clase del suelo, justificándose la categoría de suelo urbano consolidado (SUC) y dejando como suelo urbano no consolidado (SUNC) tres unidades de actuación.

La unidad de actuación correspondiente al uso terciario no está convenientemente justificada, como ya se ha mencionado más arriba y se comprobará a lo largo de este informe.

Suelo urbanizable: Se reparte en diez sectores residenciales diferentes, de los cuales dos se ubican separados del casco urbano por la rambla de Loma Larga, lo que resulta coherente con el modelo elegido (v. más arriba). Los otros ocho sectores se reparten entre los dos barrios que separa el río Quéjola, planteándose contiguos al suelo urbano de modo que se respetan, de nuevo, las directrices principales del crecimiento y, por tanto, el modelo elegido. Al otro lado de la variante se encuentra el Polígono industrial dividido en tres sectores.

CUEVAS DEL MOLINO DE LAS DOS PIEDRAS

Suelo urbano: En virtud de los datos aportados en el POM hay que entender que el suelo de este núcleo no merece la clasificación de suelo urbano consolidado prevista en el artº 45 TRLOTAU (v. p. 38 MJ, entre otras). Se trata de un barrio o núcleo abandonado ocupado por construcciones que no se ajustan a la norma zonal que le adjudica el POM y que, entre otras carencias, carece de acceso pavimentado⁷, además de que no se ha realizado un análisis suficientemente detallado del estado y suficiencia de las redes existentes para absorber el crecimiento previsto, accesibilidad, etc. Tampoco se sabe qué previsiones contiene el POM para revitalizar este núcleo y evitar su total despoblación (inversiones previstas, plazos, etc).

Suelo urbanizable: En este núcleo, *"dado [su] escaso tamaño [...] y su cercanía a San Pedro, no se considera adecuado plantear ninguna actuación urbanizadora en el mismo"* (p.30), razón por la que no se ha previsto suelo urbanizable (SUB). Consideramos que se puede estar desaprovechando una ocasión de revitalizar este núcleo al ubicar el suelo urbanizable de baja densidad al otro lado de la rambla de Loma Larga en vez de junto a Cuevas del Molino de las Dos Piedras. Se confirmará tal intención por el Ayuntamiento.

⁷ "El acceso a este núcleo se realiza por un camino rural que comienza en la CM-313" (p. 8 del Estudio de Tráfico incluido en la MJ)

CASAS DE ABAJO Y CAÑADA JUNCOSA

El acceso a este núcleo se realiza también por un camino rural.

Suelo urbano: el redactor manifiesta que se ha delimitado esta clase de suelo según los criterios contenidos en el artº 45 TRLOTAU y su desarrollo reglamentario. Según esto, el redactor no encuentra justificación para la delimitación de unidades de actuación en suelo urbano y, por tanto, no ve la necesidad de incluir la categoría de suelo urbano no consolidado (SUNC).

Suelo urbanizable: No se han señalado las zonas de afección de los cauces, pudiendo verse afectado por ellas el sector del área de reparto AR-CA-B de Casas de Abajo, paralelo a la rambla de Cañada Juncosa. El resto de sectores de suelo urbanizable (uno más en Casas de Abajo, residencial también, y tres en Cañada Juncosa, uno de ellos de uso global industrial) se sitúan contiguos a suelo urbano por el lado opuesto a la citada rambla.

SUELO RÚSTICO

En los suelos rústico y urbanizable, la zona de policía de cauces habrá de considerarse, en ausencia del informe previsto en el artº 5.1 RSR, como suelo no urbanizable de especial protección. Esto afecta principalmente al suelo urbanizable previsto al otro lado de la Rambla de Loma Larga, en San Pedro, pero como hemos dicho en el párrafo anterior, también en los núcleos de Casas de Abajo y Cañada Juncosa. En San Pedro, en cualquier caso, debe obtenerse informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar para reducir la zona de protección de cauces más allá de la zona de policía.

En cuanto a las actuaciones urbanizadoras en suelo rústico, en el apartado 3.7.3 MJ (pg 87 ss) se plantean unos requisitos para la reclasificación de suelo rústico que, estando ya regulados por la ley, el Plan no los respeta y además son claramente más relajados que los de la ley, ya que ni siquiera se exige el estudio de mercado riguroso mencionado en el artº 54.2 y 64.7 TRLOTAU, entre otros. Tampoco parece coherente, en un plan cuyo crecimiento no está aún justificado, incluir un apartado genérico dedicado a la posibilidad de reclasificación de suelo rústico a urbanizable. De incluirse, deberían de acotarse motivadamente las zonas, los supuestos (tipos de vivienda no contemplados por el POM, por ejemplo), etc y haciendo referencia expresa a los artículos TRLOTAU y RSR que regulan dicho tipo de actuaciones, desarrollándolos convenientemente incluso (características a reunir por los estudios de mercado, etc.).

Por lo demás, el suelo rústico se categoriza siguiendo los criterios del artículo 5 RSR, aunque con las deficiencias que se señalan a lo largo de este informe

DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE SECTORES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN

En los apartados 4.3.1 a 4.3.3 (pp. 99 a 101) de la Memoria Justificativa (MJ), se apunta a que estas unidades de actuación obedecen a otras tantas operaciones de reforma interior, lo que se debe explicitar.

El redactor se acoge a la redacción del artº 21.4 RP, especialmente en su letra a), a la hora de justificar los ajustes que realiza en los estándares reglamentarios, sin embargo no constan los cálculos correspondientes, a saber: incremento de la

edificabilidad y estándares correspondientes reglamentarios en función de los objetivos de la operación de reforma interior (artº 21.4.a) RP).

Tampoco se entiende que se declare expresamente (v. apartado 4.6 en p. 102 MJ) que no se contempla ningún ámbito de reforma interior (PERI) cuando las tres unidades de actuación parecen obedecer a operaciones de reforma interior, como decíamos más arriba.

Además, tratándose de suelo urbano, se comprobará si las redes municipales son suficientes para absorber la nueva demanda (artº 24.2.c TRLOTAU y 20.3 y 20.4 RP), eliminándose de la ficha urbanística el desplazamiento de dicha comprobación al agente urbanizador, sin perjuicio de que la efectiva acreditación de la suficiencia así como el dimensionado pormenorizado definitivo de las redes corresponda incorporarla en el proyecto de urbanización (artº 100.2 RP).

DELIMITACIÓN PRELIMINAR

La delimitación de los sectores de las áreas de reparto D y E de San Pedro no es correcta, ya que ignora la DA 1ª del RSR y no existe continuidad entre estos sectores y el núcleo urbano de San Pedro⁸. Tampoco queda claro el establecimiento de los límites del lado de la rambla de Loma Larga, que no se ajustan ni a la topografía, ni a la línea de protección del cauce, etc.

PROGRAMACIÓN Y PRIORIDADES

Se señala que *“no existen argumentos que justifiquen el establecimiento de un orden de prioridades o condiciones objetivas sobre las que establecer una secuenciación en el desarrollo de dichos sectores”* (p. 54), lo que se considera absolutamente erróneo, teniendo en cuenta de que, por ejemplo, hay zonas cuya urbanización depende de la realización de obras en los cauces, otras de la ejecución de viales generales que llegan incluso a cruzar cauces (ejecución de puentes), etc. No se debe dejar, por otro lado, que sea el mercado *“el que determine el orden de desarrollo de los diferentes ámbitos de planeamiento”* (p. 54 MJ).

De hecho, el propio plan reconoce, en las condiciones “generales” que se establecen en la p. 54-55, sin detallar, que existen sectores y unidades de actuación que pueden requerir mejoras y ampliaciones. También reconoce, en general, que *“el POM identifica la necesidad de ampliar los depósitos de agua potable y de ampliar la capacidad de depuración de la EDAR”* (p. 55 MJ).

Todo lo anterior apunta a que el plan, sospechando, e incluso teniendo conocimiento de, que pueden existir condicionantes objetivos en el sentido del artículo 24.1.c) TRLOTAU, ni los ha definido, ni los ha identificado, ni los ha particularizado para cada sector, ni los ha tenido en cuenta a la hora de programar el desarrollo previsto, lo que a nuestro juicio contraviene claramente el citado precepto del artículo 24 TRLOTAU.

El planteamiento realizado en las pp. 56 y 57 MJ para costear la ejecución de infraestructuras generales no parece ajustarse al principio de igualdad, ya que tras dejar, como se vio, en manos del mercado la priorización del desarrollo de los diferentes sectores, carga a los sectores que se desarrollen en último lugar con todos los gastos de

⁸ Se recuerda aquí (v. supra) que el propio POM ha optado por un modelo en que el suelo urbanizable es contiguo al urbano y en el que se rechaza la creación de núcleos aislados.

la construcción de las infraestructuras generales de abastecimiento de agua, entre otros, de la población. Tal planteamiento parece contradecir cuando menos el principio de igualdad, pues deja al azar la diferencia de los costes de infraestructuras generales que tienen que soportar los diferentes sectores.

No se entiende, por otro lado, por qué razón no se considera justificado solicitar al organismo de cuenca la concesión de *"el total del volumen anual necesario para el año horizonte del Plan"* (p. 56 MJ).

SISTEMAS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS

ZONAS VERDES

El cálculo de la superficie mínima destinada al sistema general de zonas verdes (artº 19.5 RP) es erróneo e insuficiente, ya que debe realizarse en función del número de habitantes totales según se expuso en el apartado "Crecimiento previsto" de este informe. Todo ello independientemente de que se considere o no necesaria esa superficie de zonas verdes para los doce años de vigencia del POM (artº 24.1.a TRLAUTAU).

La ubicación del SG zonas verdes en el núcleo de San Pedro no parece adecuada ni parece ser coherente con el modelo elegido. En primer lugar, está repartida en cuatro jardines, dos de los cuales están ubicados en zonas periféricas carentes de centralidad (artº 24.2 RP), otro en zona inundable y la mitad del cuarto también en zona inundable (v. plano ORD-3), con lo que ello implica no sólo de riesgos para las personas (artº 16.1 RSR y 41.1.d RP) sino de disfuncionalidad (artº 2.2.c) TRLS/08) en caso de inundación y pérdida, en tal caso, de una parte importante de la inversión realizada.

Pero, por otra parte, ese reparto y distribución del SG zonas verdes no resulta coherente con un modelo urbano (v. más arriba) basado en un centro terciario y dotacional localizados en el centro del nexo de unión (Avda. de la Paz)⁹ de los dos barrios de los que consta el núcleo urbano. Centro, por otro lado, cuya viabilidad depende de la realización de inversiones públicas para la corrección del flujo de corrientes del río Quétola. Dicho modelo apunta, antes que a una fragmentación y dispersión de las zonas verdes, a un reforzamiento de dicho centro con una zona verde que se recomienda analizar al Ayuntamiento si no podría ser conveniente que tuviera la categoría de parque. Máxime cuando el POM apunta a un importante crecimiento del núcleo, una reorientación de su economía, etc., etc.

Debe, por tanto y en resumen, revisarse el dimensionamiento, distribución y ubicación de este sistema general, a la luz de los artículos 16.1 RSR, 19.5 RP, y 2.2 TRLS/08, entre otros.

Tampoco resulta adecuada la ubicación del sistema general de zonas verdes del núcleo de Cañada Juncosa, por ubicarse en situación carente de centralidad (artº 24.2 RP)

⁹ "Esta calle es de vital importancia [...] es la calle en que se concentra el tráfico [...]. Esta calle también es muy importante para la vida social y la actividad económica del municipio, al encontrarse en ella la mayor parte de los establecimientos hoteleros, hosteleros y de servicios, así como la Residencia de Mayores. Esto la convierte en el principal lugar de encuentro de los habitantes de San Pedro" (p. 6 del Estudio de Tráfico, incluido en la MJ; el subrayado es nuestro).

COMUNICACIONES

Se plantean nuevos sistemas generales viarios, algunos de ellos de considerable envergadura:

- Tramo de unión entre la CM-313 y la A-1 (P. 78)¹⁰
- Viales que bordean el cauce del río Quégola (v. pg. 75 MJ)¹¹
- Paso inferior bajo la variante de la CM-313 (v. pg. 76 MJ)¹².
- Conexión entre ambos lados del río Quégola (SGDC-15) (pg. 77 MJ)¹³. En la página 78 se afirma "que el tráfico de la A-18 tiene un volumen tan reducido que no justifica la ejecución [del tramo de unión entre la CM-313 y la A-1]" (pg 78). Este comentario puede poner en cuestión la ejecución, precisamente, del tramo que une la A-1 con la A-18.
- Acceso al parque existente en la ribera del río Quégola (p. 77 MJ)
- Ensanchamiento de viales urbanos¹⁴

Según el estudio de tráfico y movilidad (ETM) incluido en la MJ, el casco urbano plantea importantes problemas de accesibilidad que deberán resolverse, en algunos casos, incluso mediante la creación de itinerarios mixtos que deberán ir convenientemente documentados.

El estudio de accesibilidad incluido en el mencionado estudio de tráfico y movilidad se completará detallando y concretando los itinerarios de acceso a equipamientos, garantizando la accesibilidad de todos y cada uno de ellos, así como justificando e identificando los tramos viarios que es necesario convertir en itinerarios mixtos, etc. No basta, al efecto, con transcribir el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha (apartado 5.2 ETM, en pp. 19 a 30), sino que lo que hay que hacer es aplicarlo al POM con coherencia y especificando medidas concretas a aplicar en los lugares (tramos, etc.) en los que se han detectado problemas también concretos, todo ello para garantizar los objetivos exigidos por la Ley de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

EQUIPAMIENTOS

Debe justificarse la suficiencia de los suelos dotacionales en suelo urbano, según artº 24.2 TRLOTAU, "por relación a los estándares dotacionales regulados en el artº 31".

10 "Este viario permitirá evitar que el tráfico con origen o destino la carretera A-1 a Casas de Lázaro, tenga que atravesar el núcleo urbano de San Pedro [...]. Todas las obras [...] se realizarán en régimen de obra pública" (p. 78)

11 "se intenta conseguir delimitar la vega mediante calles, y no mediante traseras" (p. 75 MJ)

12 "Se trata de una obra compleja y costosa que beneficiará al conjunto de la comunidad, y no a un sector de suelo urbanizable concreto" (p. 76 MJ)

13 "[...]. Con esta nueva red de sgdc [...] el tráfico pesado puede llegar hasta cañada juncosa y casas de abajo sin necesidad de atravesar la parte central del núcleo de san pedro, con sus estrechas calles" (p. 77)

14 Por ejemplo: "se ha marcado un itinerario alternativo, que será obligatorio para vehículos pesados, que discurre por viarios perimetrales del seulo urbano (c/Dr. Fleming) que son fácilmente ampliables en su anchura" o, más adelante, "se ensanchará la calle Cura" (p. 14 ETM), etc.

En la memoria sólo se ha encontrado al respecto la siguiente referencia: *“se estima que con los sistemas locales (SLDE), que se definirán en cada ámbito de planeamiento (S y/o UA), será suficiente para proporcionar un buen servicio a la población”*, lo que es claramente insuficiente para justificar el cumplimiento del citado artículo 24.

Falta coherencia en los argumentos que se utilizan a la hora de justificar la implantación de equipamientos en zonas inundables. Así, se califican como suelo dotacional destinado a equipamientos unas parcelas situadas en zona inundable junto al paseo de la Libertad, apuntando que dichas parcelas *“no podrán ser destinadas a usos que comporten la construcción de estructuras que obstruyan el flujo, pero pueden destinarse a otros usos no constructivos (por ejemplo, aparcamientos en superficie, instalaciones deportivas al aire libre, etc)”*, para justo después comentar que *“cuando se ejecuten las obras correctoras [...] esta limitación desaparecerá”* (p. 80). Ello lleva a una regulación confusa, cuando no claramente inconveniente pues, como ya se dijo con motivo del suelo destinado a zonas verdes, los usos implantados sobre suelos inundables presentan, por definición, un grado de riesgo que no se ha determinado (riesgo físico, riesgo de pérdida de bienes, etc.), así como una clara disfuncionalidad. Tampoco se entiende que en una parcela inundable se argumente que no se pueden realizar obras que obstruyan la corriente pero sí se puedan implantar usos que, hay que pensar, no la obstruyen porque la corriente simplemente los desplaza. Esta observación depende de la obtención del informe favorable de la CHJ al Plan.

INFRAESTRUCTURAS

Los recursos necesarios deberán calcularse sobre el total de la población potencial capaz de albergar el plan, tal y como se definió en el apartado “Crecimiento previsto”, sin distinciones de población correspondiente a primera o segunda residencia.

Esta diferenciación entendemos que sólo procede realizarla a la hora de dimensionar pormenorizadamente las redes y sin olvidar, en cualquier caso, que la máxima demanda se debe calcular de nuevo para la población total, pues es de suponer que aunque no toda la población ocupará las viviendas a lo largo de todo el año, sí que toda la población ocupará las viviendas en algún período del año (por ejemplo, verano o fines de semana).

Entendemos, además, que no debe supeditarse la ejecución de las grandes infraestructuras de captación, almacenamiento, etc. a la capacidad financiera del urbanizador que tramite la ejecución del primer PAU que dependa de ellas, obligándole a ejecutarlas a su costa, por no ser ajustado a los principios más elementales del planeamiento general, de equidistribución de cargas y beneficios y, en general, el de igualdad. Por el contrario, entendemos que la ejecución de dichas infraestructuras podría correr a cargo de la administración en cualquiera de las formas legalmente previstas o del primer urbanizador de unidad que necesite de la infraestructura, financiando el Ayto. el resto que recaudaría posteriormente del resto de urbanizadores que hayan de servirse de la misma, programándose dichas inversiones adecuadamente en el tiempo (lo que deberá de hacer el POM en el estudio correspondiente – v. más abajo) de modo que los diferentes sectores se puedan gestionar en el momento que el POM tenga previsto en función de la programación (artº 24.1.c) TRLOTAU y relacionados).

En base a estas consideraciones deben revisarse los anexos específicos que pasamos a comentar por separado a continuación.

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Los cálculos no tienen en cuenta las consideraciones realizadas al principio de este apartado, por lo que deberán corregirse.

Se deberá incluir un apartado de conclusiones en el que el redactor se pronuncie claramente sobre la suficiencia de los recursos para las diferentes clases de suelo y sobre el momento en que será necesario tener ejecutadas las infraestructuras necesarias para garantizar el suministro al suelo urbanizado o a urbanizar.

Se facilitará información en la MI sobre concesiones destinadas a abastecimiento que tenga el Ayuntamiento de San Pedro.

SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

Como la justificación de la capacidad de esta infraestructura está en función con el cálculo realizado para el cálculo de las necesidades de suministro de agua potable, hacemos extensivas a este apartado todas las consideraciones realizadas en el apartado anterior.

El POM concluye en este caso que la capacidad de las infraestructuras existentes es insuficiente en San Pedro y en Cañada Juncosa. No se mencionan los otros dos núcleos, lo que se deberá justificar.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El estudio correspondiente concluye que *"las infraestructuras generales existentes tienen la capacidad suficiente para prestar servicio a las construcciones existentes y previstas por el Plan, no siendo necesaria su ampliación"* (p. 7 del apartado correspondiente de la MJ). No obstante, debe revisarse los cálculos con los criterios generales expuestos al principio de este apartado 6.4. respecto al número de viviendas, etc.

Dado que el recurso eléctrico está gestionado por empresas privadas y aceptando como correcta la afirmación de que existe potencia suficiente en las redes generales, en el presente caso parece estar justificado que el POM desplace al momento de la gestión y, por tanto, al agente urbanizador, la garantía final del suministro¹⁵.

No obstante, se echa en falta en el POM alguna conclusión al respecto en función del resultado de la pertinente consulta a las compañías suministradoras. Ver apdo. observaciones admntvas.

ESTUDIO ANALÍTICO DE IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS

El POM prevé un volumen significativo de obra pública, tanto en comunicaciones como en intervención en los cauces, especialmente el del río Quégola.

OBRA PÚBLICA ORDINARIA

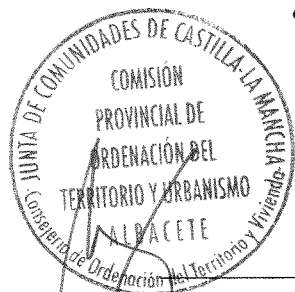
- Viales que bordean el cauce del río Quégola (v. pg. 75 MJ)¹⁶

¹⁵ "Será la empresa suministradora [...] la encargada de determinar los puntos de entronque, las potencias necesarias y las condiciones específicas que deban cumplir las nuevas redes y ampliación de las existentes" (p. 7 anexo MJ)

¹⁶ "se intenta conseguir delimitar la vega mediante calles, y no mediante traseras" (p. 75 MJ)



- Paso inferior bajo la variante de la CM-313 (v. pg. 76 MJ)17 18.
- Conexión entre ambos lados del río Quégola (SGDC-15) (pg. 77 MJ)19.
- Acceso al parque existente en la ribera del río Quégola (p. 77 MJ)
- Tramo de unión entre la CM-313 y la A-1 (P. 78)20
- Obras de pavimentación en los núcleos rurales (acceso al suelo industrial de Cañada Juncosa, entre otras).
- Obras de accesibilidad en casco urbano (según Estudio de Tráfico y Movilidad incluido en la MJ)21
- Restauración fluvial, consistente en22:
 - Ejecución de azudes de laminación en el río Quégola, 2.500 m. aguas arriba
 - Nuevos muros de contención que eviten el larrastre de tierras (rambla de Loma Larga)
 - Ampliación del encauzamiento existente en el cruce del Paseo de La Libertad sobre el río Quégola



17 *"Se trata de una obra compleja y costosa que beneficiará al conjunto de la comunidad, y no a un sector de suelo urbanizable concreto"* (p. 76 MJ)

18 No se considera justificado que la ejecución del paso inferior para acceder al polígono industrial desde el casco urbano, no vaya vinculado, temporal y financieramente, a los sectores del polígono y se resuelva, sin embargo, por obra pública ordinaria. De hecho, en la página 79 (primer párrafo del apartado dedicado al polígono industrial) se manifiesta que *"en el polígono industrial no se ha señalado ningún viario con la consideración de SGDC [...] El único SGDC es el acceso al polígono industrial desde la variante de la carretera CM-313"*, resultando llamativo en este comentario que no se incluya también el acceso al polígono industrial desde el casco urbano a través del paso inferior que aquí nos ocupa, máxime cuando más adelante se sigue comentando que para la conexión desde la variante se descartan tanto la intersección como la glorieta partida, dado *"el alto nivel de tráfico que circula por la carretera CM-313 y la velocidad media del mismo"*, desplazándose al momento de la gestión *"el diseño final de dicha intersección"* que se acaba de manifestar que no se sabe bien cómo se debe hacer. Entendemos que la solución de un sistema general de esta importancia no puede postergarse al momento de la gestión.

19 *"[...] Con esta nueva red de sgdc [...] el tráfico pesado puede llegar hasta cañada juncosa y casas de abajo sin necesidad de atravesar la parte central del núcleo de san pedro, con sus estrechas calles"* (p. 77)

20 *"Este viario permitirá evitar que el tráfico con origen o destino la carretera A-1 a Casas de Lázaro, tenga que atravesar el núcleo urbano de San Pedro [...]. Todas las obras [...] se realizarán en régimen de obra pública"* (p. 78 MJ)

21 *"La accesibilidad es deficiente en muchas zonas del suelo urbano, debido a la inexistencia de pasos rebajados en las aceras, aceras de ancho insuficiente, mobiliario urbano no adaptado, etc."*

22 *"Todas estas obras se incluirán en un proyecto de restauración fluvial que será ejecutado en régimen de proyectos de obras públicas ordinarias, y la ocupación de los terrenos se realizará mediante expropiación forzosa"* (p. 82 MJ)

El coste de la mayor parte de estas obras está estimado en el estudio económico financiero (EEF) en 1.780.000 € (debe hacerse figurar este total explícitamente en la tabla de la pg. 17), si bien falta incluir el coste de las obras de accesibilidad en casco urbano, lo que se deberá subsanar, además, en su caso de las de suministro eléctrico.

También deberán concretarse en este estudio, al menos, los siguientes extremos:

- Parte de la financiación que se prevé sería posible que corriera a cargo del Ayuntamiento a lo largo de la vigencia del POM mediante la adecuada gestión de los presupuestos municipales. En este sentido, el estudio aporta el balance de los tres últimos años en los que se puede comprobar que si bien en 2005 no hubo apenas superávit²³ (+11.968,26€, que supone un +1,46%), sí lo hubo de 91.144,36€ en 2006 (+9,25%) y llegó a ser de 212.764,96€ (+11,14%) en el 2007. Debería, por tanto, el EEF plantear un hipótesis razonable apoyada en la evolución del presupuesto municipal disponible de la capacidad municipal de poder abordar los gastos necesarios para ejecutar las obras en él previstas a lo largo de los años de vigencia del POM, y el porcentaje de las mismas que este presupuesto supone para él.

Para ello se debe estudiar la capacidad de financiación del propio Ayuntamiento con vistas al mismo fin, a través de diferentes vías:

- Créditos.
- Ayudas y Subvenciones con las que podría contar, concretando en la medida de lo posible en el EEF los organismos o administraciones a los que se podrían solicitar las necesarias para la ejecución de cada una de las obras previstas, individualizadamente, así como las líneas de crédito (o financiación o subvención a fondo perdido, o...) disponibles en los distintos programas a los que el ayuntamiento puede acudir para sufragar los gastos que él no puede cubrir. Así mismo se deben detallar aquellas con las que ya se cuenta.
- Se podría valorar la posibilidad de recaudar financiación privada.

Se estudiará la legalidad de incluir como ingreso del Ayuntamiento a efectos de la financiación de obras públicas la monetarización del 10% del aprovechamiento lucrativo correspondiente a la administración en los sectores de suelo urbanizable, ya que el suelo correspondiente a ese 10% forma parte del Patrimonio Municipal de Suelo.

En caso de que no se tengan garantías suficientes para obtener la financiación necesaria, el POM deberá priorizar las obras previstas en función de su incidencia en la ordenación y, en su caso, utilizar los instrumentos de planeamiento adecuados (condicionando, por ejemplo, en las fichas la tramitación de los PAUs que corresponda a la ejecución de las infraestructuras dependientes de inversión pública) para que en ningún caso la ordenación permita lo que no es posible antes de haberse ejecutado dichas obras. De hecho, se ha observado que el documento plantea en la memoria justificativa una especie de régimen transitorio, no declarado siquiera como tal a efectos normativos, en zonas de suelo urbano (suelos dotacionales, por ejemplo) que no pueden utilizarse conforme a su destino hasta

²³ A falta de otros datos, tomamos como referencia para los cálculos de superávit el importe total del gasto en el ejercicio correspondiente.

que no se hayan hecho obras de encauzamiento, por ejemplo, del río Quéjola.

Todo lo anterior debe exponerse, una vez convenientemente analizado, resumido y adecuadamente desglosado en una única tabla en la que se identifique con cifras el plan de inversiones

La proyección realizada en la tabla final de la página 18 es poco rigurosa y la conclusión que se expone justo a continuación no está justificada teniendo en cuenta que el estudio adolece de las imprecisiones que acabamos de exponer y que el gasto a sufragar es considerable.

OBRAS ADSCRITAS A SECTORES DE SUB (DISTINTAS A LA URBANIZACIÓN)

Se contemplan las siguientes:

- Nuevo depósito de agua potable en San Pedro
- Nuevo depósito de agua potable en Cañada Juncosa
- Ampliación de la depuradora de agua residual en San Pedro
- Nueva depuradora de agua residual en Cañada Juncosa

El coste del total de las obras asciende a 1.180.000 €, de los cuales 980.000 € en San Pedro y 200.000 € en Cañada Juncosa.

Deberá, no obstante, aportarse estudio de mercado que justifique (preferentemente por el método del valor residual) el valor asignado al suelo urbanizado, el cual, en principio, parece elevado (300 €/m²) para darse a bulto.

También deberá justificarse con algo más de detalle el coste de las obras de urbanización, ya que en principio parece bajo (29€/m²) para darse a bulto.

La estimación de la viabilidad económica de los sectores debe realizarse con un método dinámico (aunque se simplifique convenientemente), ya que puede diferir considerablemente el momento en que se realiza la gestión del momento en que las parcelas se ponen en el mercado y ven realizado su valor.

ORDENACIÓN DETALLADA

Si bien la ordenación detallada, debido al alto grado de incidencia en las mismas de las competencias municipales (v. artº 37 TRLOTAU), no es un objetivo prioritario de este informe, debido a las competencias municipales al respecto, se apuntan algunas incongruencias detectadas:

- No se considera una buena justificación de la parcela mínima de la ordenanza ADO el que sea inferior a la que demanda la tipología para evitar que queden in edificables parcelas pequeñas (v. pg. 95)²⁴. Este último es un problema ajeno a la normativa

²⁴ "Se fija una parcela mínima algo reducida (100m²), para poder definir como edificables algunas que, por las condiciones de reparcelación, no puedan ser mayores. No obstante, la parcela tipo prevista será algo mayor (entre 150 y 250m²)" (p. 95 MJ). En este sentido, tampoco se entiende la referencia a la reparcelación, puesto que el objetivo de la reparcelación es, entre otros, "la regularización de las fincas o parcelas existentes" (artº 92.2.b) TRLOTAU). Ni tampoco el que "la parcela tipo prevista será algo mayor", ya que esa

urbanística y no debe ser motivo para desvirtuar la coherencia de una norma zonal y, en particular, de la relación entre parcela mínima y tipología.

- No parece existir correspondencia entre las superficies medias deseadas por el redactor del plan para las ZOUs afectadas por las normas ADO y EXE y las que se deducen de las fichas urbanísticas de los sectores sujetos a dichas normas. En efecto, los sectores de las AR-D y AR-E deben dar lugar, por la ordenanza EXE de aplicación, a viviendas con una superficie media que *"oscilará entre 250 y 400 m²"* (p. 96 MJ), pero de las fichas urbanísticas se deduce que la superficie media de las construcciones no llega a los 200 m² y es prácticamente la misma que las de los sectores que se rigen por la ordenanza ADO, que en teoría al menos deben ser inferiores (cfr. pp. 95 y 96 MJ)
- Se revisará la ubicación de las zonas verdes y espacios libres, pues en muchas de ellas se aprecia, a falta de justificación expresa, un posible incumplimiento del artº 24.2 RP en el sentido de apreciarse carencia de centralidad. Véanse, a modo de ejemplo, las zonas verdes de los sectores de suelo residencial de Cañada Juncosa.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Se consideran bastantes deficientes, especialmente en la regulación del suelo rústico y del urbano. Las condiciones de los usos tampoco es clara, encontrándose dispersas de modo incompleto por el articulado. Deberá revisarse en su totalidad esta parte del plan sirviendo de guía las observaciones que se incluyen en el Anexo 2 de este informe ("Otras Observaciones"). Dada la deficiente regulación de la normativa en suelo rústico, además de lo indicado en el Anexo II, se propone la celebración de una reunión del equipo redactor, representantes municipales con el Servicio de Planeamiento para indicar los fallos detectados, ya que enumerarlos en el presente informe sería muy largo.

Dado que, sobretodo en relación al Suelo Rústico, al equipo redactor del POM se le han hecho numerosas observaciones en relación a otros Planes de la provincia que se mantienen en el presente, se ruega que se tengan en cuenta para éste.

CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO

Este catálogo se ajustará a lo especificado en el artículo 48 RP, ya que se observa que faltan datos que dicho artículo considera obligado aportar (valor catastral, etc.).

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

No se han encontrado identificados en el plano correspondiente (3.1. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Información en Suelo Rústico) todos los bienes que se especifican en la leyenda y en las fichas, lo que deberá comprobarse y, en su caso, revisarse.

Por lo demás, entendemos que dicho Catálogo cumple con la documentación mínima establecida en los artículos 65ss RP, a salvo de la observación realizada en el apdo. de observaciones administrativas sobre la no posibilidad de analizar el documento de protección.

frase difícilmente dará lugar a ningún contenido normativo cuando la parcela mínima se ha fijado *"algo reducida"*.

CONCLUSIÓN TÉCNICA

El Plan de Ordenación Municipal de San Pedro representa una interesante apuesta por el desarrollo y dinamización del municipio, sus núcleos y su actividad económica, planteando un modelo territorial y de desarrollo urbano coherente en líneas generales y respetuoso con los valores que deben guiar la actividad de ordenación de la administración pública, no obstante, queda en cuestión la viabilidad práctica del plan por las siguientes razones principales que se han analizado y expuesto en detalle, junto con otras de menos relevancia, a lo largo del informe:

- El crecimiento previsto es de una magnitud considerable en relación con el desarrollo que ha venido experimentando el municipio en los últimos cincuenta años, no habiéndose justificado que dicho crecimiento, especialmente en lo que a previsión de suelo urbanizable se refiere, sea razonable (o no sea excesivo) para el período de vigencia del POM (artº 24.1.a) TRLOTAU), lo que iría en contra de los principios de la actividad de ordenación del territorio y urbanística (artº 4 a 6 TRLOTAU) y del de sostenibilidad (artº 19.1 RP) tal y como viene desarrollado y aplicado a la actividad de ordenación del suelo, a falta de otras fuentes, en el artículo 2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2008.
- El modelo de desarrollo urbano de San Pedro se basa en la hipótesis de, y está condicionado a, la realización de importantes inversiones públicas que tienen por objeto, entre otros, la modificación del flujo de corriente del río Quéjola, no quedando justificado en el documento ni que se disponga de recursos para realizarlas todas ellas durante el período de vigencia del POM, sin plantearse tampoco la posibilidad de dilatar en el tiempo alguna de ellas que no se considere sustancial para la viabilidad del POM en el período citado, ni constando pronunciamiento en sentido favorable del Organismo de Cuenca, en cuanto al cruce del río Quéjola. Además de esta obra, se prevén otras intervenciones que requieren el informe favorable/autorización de dicho Organismo como es la construcción de dos nuevos puentes, uno sobre el río Quéjola y otro sobre la rambla de Cañada Larga, correspondientes a sendos viales generales, siendo el que cruza la rambla de Cañada Larga de considerables dimensiones (unión de la CM-313 con la CV-A1).
- Se aprecian incongruencias en la clasificación del suelo urbano, especialmente en los núcleos rurales.
- El POM incumple el artº 24.1.c) al no justificar la programación de los sectores en función de los factores a que hace referencia dicho artículo. De hecho, el POM desplaza la solución de los condicionantes que permitan la incorporación de los distintos sectores al desarrollo urbano al momento de la gestión, confiándose el orden de desarrollo a las fuerzas del mercado, lo que entendemos que es incorrecto en el mismo sentido.
- El POM no ha justificado el cumplimiento de los estándares dotacionales de la ordenación estructural, en particular del sistema general de zonas verdes. Este sistema general, además, se encuentra excesivamente fragmentado, mal ubicado en relación con el modelo y ocupa suelos poco aptos para el desarrollo urbano tales como zonas inundables.



ANEXO 1: METODOLOGÍA Y CRITERIOS ORIENTATIVOS PARA LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO Y JUSTIFICACIÓN DEL CRECIMIENTO PREVISTO POR EL POM25

El estudio partirá del cálculo de la población potencial (artº 19 RP) correspondiente a la ordenación realizada (este cálculo no se ha localizado en el documento). A continuación, se calculará el número de viviendas correspondiente al crecimiento calculado según el punto anterior, en base, para el suelo urbano, a una relación justificada de habitantes por vivienda26, y para el suelo urbanizable el número de viviendas previsto por el POM en cada sector.

Se estimará, en función de las tipologías y zonas de ordenación y, en última instancia, del estudio analítico informativo del POM y del modelo por el que se ha optado, la parte del número total de viviendas que el POM prevé que se destinará a primera residencia para, de este modo, estimar el número previsto de vecinos (padrón municipal) en el momento en que se vea totalmente realizado el modelo.

Se fijará ese momento, y de este modo se podrá calcular la tasa anual de crecimiento demográfico correspondiente al padrón municipal, que deberá quedar justificada, entre otros medios, por un estudio comparativo de crecimientos comparables conocidos, incluido el de los últimos decenios de la propia población de San Pedro27.

Por último, se justificará qué parte del crecimiento total se realizará en el período de vigencia del POM, realizándose para este período un estudio similar al expuesto en los puntos anteriores. En este caso, puede admitirse que el crecimiento en suelo urbano (consolidado SUC, especialmente) no tiene por qué realizarse al mismo ritmo que en el urbanizable y que, por tanto, esta clase de suelo puede no verse totalmente consolidado en el período de vigencia del POM. Por el contrario, sí debe establecerse como hipótesis en el POM que todo el suelo urbanizable (SUB) se realizará según lo previsto en él ya que, de lo contrario, el POM estaría clasificando suelo urbanizable innecesario para el período de vigencia previsto, lo que contraviene lo expuesto en el artículo 2.2.b) TRLS/2008; este artículo debe, además, tenerse en cuenta en general a los efectos de la justificación de la sostenibilidad de la ordenación estructural del POM, según lo expuesto en el artº 19.1 RP.

Una vez concluido el estudio, deberá comprobarse la coherencia de los resultados obtenidos con los diferentes aspectos del modelo elegido.

ANEXO 2: OTRAS OBSERVACIONES

NORMAS URBANÍSTICAS:

- No está prevista en la legislación vigente la posibilidad de desarrollar por obra pública ordinaria sistemas generales externos a un sector para luego cargar el coste de las obras a los propietarios de ese sector, que está previsto desarrollar por gestión

25 V. artº 24.1.a) TRLOTAU y relacionados.

26 Se recomiendan, en el presente caso, alguna de las siguientes relaciones: 3 habitantes cada 100 m2 (v. Ley) ó 3 habitantes por vivienda.

27 Recomendamos que el cálculo de la tasa se realice por medio de la fórmula habitualmente utilizada en demografía, a saber: $P_t = P_i * e^{it}$ (donde P_t es la población final, P_i la población inicial, e es el número e, i es la tasa en tanto por uno y t es el período en años)

indirecta y al cual no se han adscrito esos sistemas generales. Por esta razón, debe eliminarse el tercer párrafo del artículo 20 de las NNUU.

- En el capítulo 10, titulado "Regulación de los Usos", no se ha incluido ninguna regulación de los usos sino simplemente una clasificación de los mismos.
- No se entiende que el Plan plantee un modelo en el que no se contempla la posibilidad de crear nuevos núcleos de población ni de crear asentamientos aislados en suelo rústico y, sin embargo, en el artículo 55 se admite sin restricciones la posibilidad de actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva "de conformidad con lo establecido en los artículos 13 y 36 RSR". Hay que entender que el POM debe tipificar las condiciones concretas que deben darse para que una actuación urbanizadora en suelo rústico se ajuste al modelo por el que apuesta.
- Para cualquier uso no perteneciente al sector primario que se pretenda implantar en suelo rústico, las normas deben dejar claro que su autorización será excepcional, recogiendo además las condiciones que deben darse para que se pueda autorizar según el RSR y la ITP (necesidad de emplazamiento en suelo rústico, etc.).
- No tiene sentido autorizar usos en suelo rústico no urbanizable de especial protección "cuando se den las condiciones establecidas para cada uso específico establecidas en el artº 12 RSR" (pg. 79) o, más adelante, "siempre que cumplan con el artº 12 RSR" (PG. 82, parrº 3). Es el POM el que debe justificar el cumplimiento del artº 12 por parte de los usos que el propio POM permita, y no al revés.
- Falta la regulación de usos en suelo rústico de reserva (v. artº 65 en el cap. 4).
- No tiene sentido establecer como usos permitidos en zonas protegidas los "usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada" sin más precisiones y sin haber justificado previamente que los usos permitidos cumplen lo establecido en el artº 12 RSR. Al respecto, insistimos, se advierte que es la normativa urbanística del plan la que debe justificar que los usos autorizados en ella cumplen las condiciones del artº 12, y no viceversa. Antes, por tanto, de establecer los usos permitidos, deben quedar claro en las normas los valores que se protegen y la razón por la cual los usos que se permiten resultan necesarios (o, en su caso, compatibles) para la protección de los valores de la zona
- Tampoco tiene sentido establecer como permitidos los "Usos industriales, terciarios y dotacionales..." para justo a continuación añadir "no se permiten usos industriales ni terciarios" (v. artº 63.1.3 en pg. 97)
- No es correcto afirmar que "Todas las parcelas actualmente edificadas se consideran edificables" (artº 67.1.b), dado que, por ejemplo, pueden perfectamente encontrarse actualmente edificadas parcelas interiores que no pueden ser edificables bajo ningún concepto.
- La regulación del "Aprovechamiento Bajo Cubierta" (artº 68.4.3) es equívoca, ya que en rigor permite espacios habitables inferiores a la altura mínima de planta de pisos, prohíbe indiscriminadamente la construcción sobre azoteas de edificios de una sola planta, no establece la pendiente máxima, ni regula la superficie de terrazas tipo ático, etc., etc. También se encuentran fallos de redacción en el artículo 6.1. donde se incluye como una condición más de la regulación de los patios el tipo de patios que se regula.

Ⓢ



- Falta definir la tipología de algunas normas zonales como la DEA (Equipamientos), la DEDU (Educativo), etc. Tampoco se considera bien regulados los usos sobre las parcelas dotacionales destinadas a equipamientos, ya que no se han establecido las pertinentes categorías para los distintos usos compatibles que se autorizan, lo que lleva al redactor a tener que realizar anotaciones entre paréntesis que no responden a ninguna regulación concreta de usos. Se recuerda, al efecto, que la regulación de los usos es muy deficiente en las normas.

OTRAS DEFICIENCIAS:

- Debe justificarse, o en su caso corregirse, el hecho de que la superficie media de las viviendas en el suelo urbanizable de Cañada de Abajo y de Cañada Juncosa resulte superior a 500m² (v. fichas de planeamiento correspondientes). Tampoco parece guardar relación con las tipologías la superficie media de las parcelas de suelo lucrativo de las ZOUs en suelo urbanizable de San Pedro, como ya se ha hecho notar en otro lugar de este informe.
- Debe justificarse el cumplimiento de la máxima diferencia entre aprovechamientos tipos de las diferentes áreas de reparto según el artículo 31 RP. En principio, se aprecian incumplimientos de dicho precepto en las áreas de reparto del suelo urbanizable de San Pedro.
- En el apartado 3.4.5. MJ (pp. 70ss) se establecen unos coeficientes correctores de uso y tipología que luego ni aparecen, ni parecen aplicarse, en las fichas urbanísticas. De hecho, en las fichas los aprovechamientos tipo parecen, además, estar mal calculados, ya que aparecen aprovechamientos tipo de 52 unidades enteras en áreas de reparto como la M de San Pedro cuyo aprovechamiento tipo calculado adecuadamente es de 0,471952. En cualquier caso, tampoco parecen bien calculados los coeficientes referidos más arriba pues no se deducen de la comparación entre los valores de repercusión del suelo sobre la construcción, sino del cociente entre el valor de la finca edificada y la superficie de la construcción, con lo que se introduce involuntariamente en la comparación el valor de la construcción, que debe quedar al margen. Para establecer los coeficientes de homogeneización de las viviendas protegidas pueden utilizarse los especificados en el RP. En cualquier caso debe desglosarse el cálculo del aprovechamiento objetivo homogeneizado sector por sector, puesto que habrá sectores en los que se incluirán distintos tipos de vivienda (libre, protegida) con coeficientes distintos entre sí. Tampoco parece correcto asignar el mismo coeficiente de homogeneización al suelo industrial (1) que al residencial vivienda adosada (1 también). Debe, por tanto, revisarse todo ello, aclararse convenientemente y corregirse cuanto proceda.
- No se entiende que en los núcleos Cuevas del Molino, Casas de Abajo y Cañada Juncosa la superficie total de suelo urbano consolidado (SUC) sea igual que la superficie neta, es decir, la de las parcelas edificables lucrativas. Como mínimo la diferencia debería ser igual a la ocupada por el sistema viario, los espacios libres y los equipamientos existentes. Compárense, a modo de ejemplo, las tablas incluidas en las páginas 2 y 3 del Catálogo de Suelo Residencial Público, pero también las incluidas en la Memoria Justificativa.
- Deben marcarse los niveles y rasantes en los puntos más significativos del sistema de comunicaciones, tanto general como local. Reviste especial importancia este aspecto de la ordenación en los viales generales que cruzan los cauces.

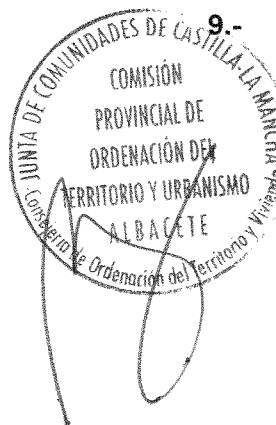


- Se aportarán los Planos previstos en el art. 49. 2 c) del R.P en relación con la coherencia de las determinaciones del Plan con las áreas contiguas de los municipios colindantes.
- Deberá justificarse expresamente y, en su caso corregirse convenientemente, la clasificación y calificación del suelo rústico de reserva situado enfrente de la U.A-SP C1, al otro lado de la Avda. de la Paz y que bordea el suelo urbano consolidado del núcleo de San Pedro hacia en Noroeste.

RECOMENDACIONES DIVERSAS:

- Se recomienda incluir un callejero como parte de la documentación gráfica del POM (no es posible identificar muchas de las calles que se citan en el documento)
- No parece muy adecuado referirse en el Estudio de Tráfico al Paseo de la Libertad, de 26 m de anchura, como un estrangulamiento de la circulación o como un estrangulamiento de la movilidad urbana (pp. 6 y 8, respectivamente, del citado Estudio incluido en la MJ), ya que esa palabra "estrangulamiento" hace referencia a problemas de congestión de tráfico que dicha calle en absoluto parece tener. Debería aclararse este extremo y, en su caso, corregirse.

Ⓟ



9.- Proyecto de Urbanización AR-6 de Chinchilla.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, visto el informe de ponencia, acuerda por unanimidad de sus miembros emitir el informe a que hace referencia el art. 111.3 en relación con el 122 del TRLOTAU en el que se recojan las observaciones que a continuación se transcriben:

OBSERVACIONES TÉCNICAS

1. No se ha podido comprobar la adecuación del Proyecto de Urbanización a la ordenación establecida por el Plan Parcial del Sector 1 del AR-6, ya que está pendiente de completar la documentación remitida por el Ayuntamiento con motivo de la solicitud de registro del PAU, según se ha expuesto más arriba.

Así mismo, se observa la aparición de una franja con destino a "zona de servidumbre de infraestructura eléctrica", al este del Sector, que no había sido prevista en el PPM del PAU, pudiendo verse alterada la ordenación detallada aprobada.

El Proyecto de urbanización no puede alterar la ordenación estructural ni la detallada establecida en el Plan Parcial, cualquier modificación de la ordenación requerirá previa modificación del Plan Parcial.

2. No se aporta documentación que justifique la existencia legal de abastecimiento de agua.

OBSERVACIONES ADMINISTRATIVAS

1. De acuerdo con la Resolución de 10/02/2009, de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente sobre Evaluación de Impacto Ambiental del PU del Sector 6-1 Área de Reparto-6 del POM de Chinchilla de Montearagón (DOCM nº 46 de 06/03/2009), deberá obtenerse de la Confederación Hidrográfica del Júcar

- autorización de vertido de aguas residuales depuradas o bien de reutilización de aguas residuales para riego, si se optase por esta opción.
2. Se solicitará informe sobre accesibilidad a la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social.
 3. Deberá publicarse en el BOP el aviso a los titulares de los derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta, a los que no se ha podido notificar de forma personal.
 4. Por último, se advierte que no podrá procederse a la aprobación del presente PU en tanto no se inscriba el PAU en el Registro de PAUs y AIUs, una vez subsanadas las deficiencias apuntadas en el informe de la CPOTU de 27/04/2007 y requerimientos posteriores.

10.- Ruegos y Preguntas

No se producen.

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



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo.: Pilar García Galdón.

Vº Bº
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

Fdo.: José Antonio Carrillo Morente.