



En Albacete, siendo las 10:00 horas del día 12 de junio de 2012, se reúne, en segunda convocatoria, en la Sala de Juntas del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, contando con los siguientes asistentes:

**Presidente:** D. Isidro Javier Zapata Romero.  
Director General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial de la Consejería de Fomento.

**Vicepresidente:** D. Juan Francisco Jerez Calero.  
Coordinador Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete.

**Vocales:**

D. Abelardo Gálvez Moreno, en representación de la Diputación Provincial de Albacete.

D. Oscar Tomás Martínez, en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

D. Alfonso Alcantud González, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Agricultura en Albacete, en materia de medio ambiente.

D.ª M.ª Carmen Montenegro Jiménez, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete, en materia de industria.

D.ª M.ª Teresa Rico Sánchez, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Albacete, en materia de cultura.

D. Roque Rodríguez Zornoza, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Albacete, en materia de educación.

D. Francisco Servet Cano, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales en Albacete, en materia de asuntos sociales.

D. Miguel Gómez Expósito, en representación de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

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

D. Enrique Garvi Ortells, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

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

**Ponente:** D.ª Gemma Martínez Blanco.  
Jefa de Servicio de Planeamiento del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete.

D. Antonio Belmar Hernández.  
Jefe de Sección del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete.



**Secretaria:** D.ª Pilar García Galdón.  
Secretaría Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete.

Se incorpora a esta reunión en el punto 2º del Orden del Día D. M.ª Teresa Rico Sánchez una vez finalizado el punto 1º del Orden del Día.

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

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

El Acta de la sesión anterior, celebrada el día 15 de marzo de 2012, 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.

**LA RODA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA. ALTERNATIVA TÉCNICA: PLAN PARCIAL DE MEJORA. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. REDACTADO DICIEMBRE DE 2005. REDACTOR: ATI URBANISTAS, S.L. PROMOTOR: "LA CAÑADA DE SAN MIGUEL, S. L." EXPEDIENTE: 57/08.**

Con fecha 24 de abril de 2012, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Albacete comunicó a los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Albacete, Oficio por medio del cual remita testimonio de la resolución desestimatoria del recurso de apelación interpuesto por la Consejería de Ordenación del Territorio y 2010, **Sentencia nº 215/2010**, recalda en procedimiento ordinario 386/2009 instado por la entidad mercantil "Cañada de San Miguel, S.L." contra los actos dictados por el Delegado Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Albacete de fechas 17/05/2007 y 12/09/2008, sobre PAU "Lagos de San Miguel" en La Roda (Albacete).

La sentencia recurrida estimaba el recurso contencioso administrativo interpuesto por la mercantil "Cañada de San Miguel, S.L.", contra la desestimación por silencio administrativo del recurso de alzada interpuesto contra los actos dictados por el Delegado Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Albacete de fechas 17/05/2007 y 12/09/2008, declarando su nulidad por no ser ajustados a derecho, ordenando la retroacción de las actuaciones administrativas al momento en que se requirió al Ayuntamiento de La Roda el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo para su tramitación con arreglo a lo establecido legalmente.

En dicho Oficio el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Albacete, solicitaba que se llevara a puro y debido efecto lo acordado en la Sentencia nº 215/2010, adoptándose las resoluciones que procediesen y practicando cuanto exigiese el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo, lo que supone la causa de la emisión del presente informe.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, visto lo anteriormente expuesto y de acuerdo con el informe de la Ponente D.ª Gemma Martínez Blanco, acuerda por unanimidad la emisión del informe en el que se ratifique lo ya informado por el Delegado Provincial en escritos de fecha 17/05/2007 y 12/09/2008, haciendo referencia expresa a los condicionantes y observaciones que a continuación de exponen, no pudiendo el Ayuntamiento de La Roda aprobar definitivamente el PAU hasta que, en primer lugar, se haya aprobado el Plan de Ordenación Municipal, si el modelo de ordenación que se está adoptando puede ampararlo, se cumplen el resto de exigencias legales para dar soporte a tal crecimiento y se obtienen los informes necesarios para determinar la viabilidad de la actuación propuesta y, en segundo lugar, se hayan corregido las deficiencias técnicas y



acreditado el cumplimiento de los requisitos legales impuestos por la normativa vigente al PAU y obtenido los informes que acrediten la viabilidad de la actuación.

El presente informe tiene carácter vinculante de conformidad con lo establecido en el artículo 139.2 del Reglamento de Planeamiento.

#### **OBSERVACIONES al Plan Parcial contenido en el PAU:**

##### Supuesto de Revisión de Planeamiento vigente.

A la vista de las determinaciones contenidas en el Plan Parcial de Mejora del PAU "Lagos de San Miguel", la primera cuestión que surge es la de establecer si la innovación que pretende introducirse entra dentro de los supuestos de la revisión de Planeamiento vigente. Al respecto cabe decir que conforme al artículo 40 del TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, vigente en la fecha de petición de informe a la CPU, establece que la reconsideración total de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación municipal da lugar y requiere la revisión de dichos instrumentos.

Es más, el artículo 57 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento determina que los Planes Parciales de Mejora (PPM) podrán alterar la ordenación estructural si las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a tal ordenación mejoran, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad o la funcionalidad de las infraestructuras, los servicios y las dotaciones previstos en aquella, y, cumplen con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación originaria.

La innovación introducida consiste en la reclasificación a suelo urbanizable de uso residencial y terciario de más de 300 hectáreas de suelo rústico de reserva al sur del núcleo urbano de La Roda, con la construcción de más de 3.000 viviendas, lo que supondría un incremento poblacional de más de 9.000 habitantes, con zonas deportivas y de ocio y lagos navegables. La Delegación Provincial, mediante informes de fecha 17/05/2007 y 12/09/2008, entendió que la actuación supondría una reconsideración de la ordenación establecida por las NN.SS.MM. de La Roda, desvirtuando los elementos fundamentales del modelo o solución a que responde dicha ordenación, y, como ya se dijo, dicha circunstancia también quedaba de manifiesto en la propia memoria del Plan Parcial presentado (pág. 12 del Plan Parcial), citando además municipios que se han encontrado en circunstancias similares y por ello han redactado su Plan de Ordenación Municipal (pág. 18 Plan Parcial).

Dado que la documentación remitida no justifica expresamente la procedencia de tratar la innovación como una modificación y no como una revisión, se aportan aquí datos objetivos que pretenden concluir la necesidad de proceder a la revisión de planeamiento tras un análisis detallado de los mismos:

#### **1. Normas Subsidiarias vigentes en "La Roda", aprobadas por CPU el 31/10/1989.**

Según lo que se recoge en las propias NNSS de La Roda. Índice de propuesta. C.4.3 "Política de suelo", se establecen como Objetivos de la propuesta de Normas Subsidiarias, entre otros:

- *"potenciar el mantenimiento de la tipología urbana existente, mediante la dotación de servicios urbanos revalorizando la imagen de barrio..."*
- *calificar el estricto suelo residencial para el crecimiento vegetativo previsorio y reposición".*

A su vez en el apartado relativo a la justificación de la elección de unas Normas Subsidiarias Tipo B se recoge que *"de los últimos análisis demográficos se ve claramente*



que el crecimiento producido es meramente vegetativo, siendo estacionario en periodos anteriores". "El suelo urbano existente a nuestro entender tiene capacidad de acogida para el crecimiento existente".

II. Datos generales del municipio.

- Según informe del arquitecto del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de fecha 22/10/2010:



Las NNSS de la Roda, aprobadas definitivamente por resolución de la CPU de 31 de octubre de 1.989, con un Término Municipal de 39.200.000 m2, prevén la clasificación de Suelo Urbano (SU) y de Suelo Apto para Urbanizar (SAU, o Urbanizable (SUB) en la terminología actual), con las siguientes intensidades:

- SU sin determinar
- SAU Industrial 277.000 m2s
- SAU Residencial 596.200 m2s

Realizada medición sobre ortofoto PNOA 2006-07, se determinan las siguientes superficies de suelo:

- SU y SAU desarrollado 2.870.000 m2s (7,32% del T. M.)

La Actuación Urbanizadora "Lagos de San Miguel" propuesta prevé la clasificación de Suelo Urbanizable (SUB) en una intensidad de:

- SUB Lagos de San Miguel 3.058.539 m2s (7,80% del T. M )

Actuación que supone un incremento del 106,56% sobre la totalidad del Suelo Urbano (SU) y del Suelo Apto para Urbanizar (SAU) existentes en la actualidad.



III. Inclusión de la actuación en el Plan de Ordenación Municipal.

El informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Albacete de fecha 17 mayo de 2007 ya aludía a que "dado que se estaba redactando el Plan de Ordenación Municipal, tal actuación podría contemplarse en el mismo si el modelo de ordenación que se está adoptando puede ampararlo, se cumplen el resto de exigencias legales para dar soporte a tal crecimiento y se obtienen los informes necesarios para determinar la viabilidad de la actuación propuesta".



El 12 de septiembre de 2008 se informó que no podría emitirse informe por la Comisión Provincial de Urbanismo hasta que se hubiese aprobado el Plan de Ordenación Municipal, ratificándose en lo informado en el escrito de 17 de mayo de 2007.

Sobre el estado de tramitación actual del Plan de Ordenación Municipal de La Roda, señalar que, según consta en los archivos del Servicio de Planeamiento, lo último que se ha hecho ha sido emitir el informe previsto en el artículo 1325.2 del Reglamento de Planeamiento, por medio de Acuerdo adoptado por esta Comisión Provincial el 21 de diciembre de 2011, en el que, entre otras cosas, se ponía en cuestión la conveniencia de clasificar tanto suelo urbanizable al sur del casco urbano (292 has.), ya que no quedaba justificada ni la sostenibilidad del crecimiento propuesto, desde el punto de vista de los recursos del territorio, ni la viabilidad económica del mismo.

IV. Ordenación Estructural del Plan Parcial de Mejora Lagos de San Miguel en el contexto de las NNSS de La Roda.

Según informe del Arquitecto del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de fecha 22/10/2010:

El PAU "Lagos de San Miguel" contiene un Plan Parcial de Mejora (PPM), que



pretende la clasificación, como Suelo Urbanizable de Uso Global Residencial, de una superficie de 3.058.539 m2s.

Los Planes Parciales de Mejora deben contener, entre otras, las determinaciones de la Ordenación Estructural exigidas en los artículos 56.3.b) y 57.2.b), en relación ambos con el artículo 19, del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2.004, de 14 de septiembre), que se refieren fundamentalmente a:

- Garantía de la complementación de Sistemas Generales (SG) que exija la incorporación de suelo urbanizable, que por tratarse de una Actuación Urbanizadora de Uso Global Residencial se establece en la previsión de un SG de Espacios Libres conformado por parques y jardines públicos en proporción no inferior a 1.000 m2 por cada 200 habitantes (para el caso de un municipio con población superior a 10.000 hab.), así como Equipamientos Públicos y Terrenos Dotacionales en proporción adecuada a las necesidades previsibles por el desarrollo del Plan Parcial.

- Garantía de integración en el modelo territorial fijado por el Plan de Ordenación Municipal (POM).

V. Falta justificación artículos 13 y 36 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el RSR.

VI. Suficiencia de recursos hídricos.

Que no se ha acreditado en el expediente la suficiencia de recursos hídricos que demandaría la actuación y así se puede comprobar en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 7/02/2007.

VII. Posibles afecciones culturales: clasificación suelo rústico no urbanizable de protección cultural (artículo 5 Decreto 242/2004, de 27 de julio, RSR).

A la vista de la Resolución de la Dirección General de Patrimonio y museos en la que se advierten de determinados elementos patrimoniales y yacimientos.

VIII. Falta de acreditación de condiciones impuestas en la evaluación ambiental preliminar.

3.- Calificaciones Urbanísticas en Suelo Rústico.

3.1.- HELLÍN. Expte. S/R 28/11. Nava para instalación de palomar. Pol.88, Parc. 17. Promotor: Bernardo Gil Sánchez, S.L.

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 Hellín con carácter previo a la concesión de la licencia, de conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Reglamento de Suelo Rústico.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico se establece como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de las construcciones e instalaciones su desmantelamiento total, incluida la eliminación de zapatas, soleras 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, de acuerdo con el informe de 28/07/2011, de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Albacete, en el que se imponen condiciones para su ejecución y explotación, expresamente, y en concordancia con el artículo 16 del Reglamento de Suelo Rústico, se utilizarán materiales propios de las construcciones tradicionales del lugar, tratando de mimetizar e integrar la construcción en el entorno



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

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).

Corresponde al Ayuntamiento de Hellín proceder a:

- Verificar la acreditación de derecho bastante sobre las parcelas objeto de la calificación urbanística que se otorga y comprobar la inscripción registral de la afectación real que implica la calificación urbanística (art. 58 del TRLOTAU y 17 RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras o trabajos a realizar (Art. 63.1.2º.d) del TRLOTAU y 17 RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 RSR)
- Dar cumplimiento a lo previsto en el art. 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística y en la normativa aplicable.

**HELLÍN. Expte. S. R. nº 33/11. Legalización nave almacén agrícola. Pol.87. Parc. 51.**

**Promotor: Bernardo Gil Sánchez, S.L.**

La Comisión, visto el informe del Ponente D. Antonio Belmar Hernández, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y dado que la actividad cumple, según informes técnicos municipales con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y los requerimientos establecidos en el Plan de Ordenación Municipal de Hellín, acuerda el otorgamiento de la calificación urbanística de la parcela 51 del polígono 87 del Catastro de Rústica de Hellín, para la legalización de una nave almacén agrícola, según proyecto visado con fecha 23/06/2010 y modificado de 21/03/2012, entendiéndose el uso como permitido en la subcategoría 55, Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Forestal, del Plan de Ordenación Municipal de Hellín.

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 Hellín con carácter previo a la resolución del expediente de legalización, de conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Reglamento de Suelo Rústico.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico se establece como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de las construcciones e instalaciones su desmantelamiento total, incluida la eliminación de zapatas, soleras 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 resolución del expediente a los condicionados establecidos en los informes o resoluciones emitidos o a emitir por las Administraciones afectadas. De acuerdo con el informe de 04/07/2011, de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Albacete, en el que se imponen condiciones para sus acabados y explotación, expresamente, y en concordancia con el artículo 16 del Reglamento de Suelo Rústico, se deberán terminar los paramentos utilizando colores y texturas más propios de las construcciones tradicionales del lugar, tratando de mimetizar e integrar la construcción en el entorno.

El acto de calificación no será eficaz hasta tanto no se haya procedido a la prestación





de la garantía a que se refiere el artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU.

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).

Corresponde al Ayuntamiento de Hellín proceder a:

- Verificar la acreditación de derecho bastante sobre las parcelas objeto de la calificación urbanística que se otorga y comprobar la inscripción registral de la afectación real que implica la calificación urbanística (art. 58 del TRLOTAU y 17 RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras o trabajos a realizar (Art. 63.1.2º.d) del TRLOTAU y 17 RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras, en su caso, supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 RSR)
- Dar cumplimiento a lo previsto en el art. 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística y en la normativa aplicable.
- Tramitar el expediente de legalización y, en su caso, incoar el oportuno expediente sancionador.



**POZO LORENTE. Expte. SR 34/11. Instalación de Almacenamiento de gasóleos A y B. Pol. 2. Parc.10188. Promotor: SAT. Santa Cruz de Pozo Lorente, S.L.**

La Comisión, visto el informe del Ponente D. Antonio Belmar Hernández, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y dado que la actividad cumple, según informes técnicos municipales con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y los requerimientos establecidos en las Normas Subsidiarias de Pozo Lorente, acuerda el otorgamiento de la calificación urbanística de la parcela 10188 del polígono 2 del Catastro de Rústica de Pozo Lorente, para la Instalación de un poste de suministro de gasóleo A y B, según proyecto visado con fecha 18/07/2011 y anexos de fechas 28/03/2011 y 11/08/11, entendiéndose el uso como permitido por el punto 5.2.2.1 de las Normas Subsidiarias de Pozo Lorente. Modificando esta calificación la otorgada por acuerdo de 29/03/2005 de la Comisión Provincial de Urbanismo para la instalación de una bodega del mismo titular.

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 Pozo Lorente con carácter previo a la concesión de la licencia, de conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Reglamento de Suelo Rústico.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico se establece como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de las construcciones e instalaciones su desmantelamiento total, incluida la eliminación de zapatas, soleras 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. En cuanto a la reforestación, no se considera necesaria al haberse verificado que se ha superado la superficie impuesta en la calificación urbanística de la bodega existente.

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 artículo 63 1.2º d) del TRLOTAU.

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).

Corresponde al Ayuntamiento de Pozo Lorente proceder a:

- Verificar la acreditación de derecho bastante sobre la parcela objeto de la calificación urbanística que se otorga y comprobar la inscripción registral de la afectación real que implica la calificación urbanística (art. 58 del TRLOTAU y 17 RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras o trabajos a realizar (Art. 63.1.2º.d) del TRLOTAU y 17 RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 RSR)
- Dar cumplimiento a lo previsto en el art. 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística y en la normativa aplicable.



**LA HERRERA. Expte. SR 5/12. Nave en planta de reciclaje y valoración de RCD's. Pol. 6. Parc. 20204. Promotor: Excavaciones Balazote 2000, S.L.**

La Comisión, visto el informe del Ponente D. Antonio Belmar Hernández, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y dado que las obras a cometer cumplen según informes técnicos municipales con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y los requerimientos establecidos en las Normas Subsidiarias de La Herrera, siendo compatibles con el Plan de Ordenación Municipal recientemente aprobado, pero aún no en vigor, acuerda la modificación de la calificación urbanística de la parcela 6 del polígono 20204 del Catastro de Rústica de La Herrera, para la construcción de una nave en la planta de reciclaje y valorización de residuos de construcción y demolición, según proyecto visado con fecha 24/10/2011 y anexo visado con fecha 17/02/2012, entendiéndose el uso como permitido en el punto 5.2.2.2.f) de las NN.SS.

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 La Herrera con carácter previo a la concesión de la licencia, de conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Reglamento de Suelo Rústico.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, según los informes municipales se ha ejecutado la reforestación impuesta en la calificación urbanística concedida por acuerdo de la CPOTyU de 13/07/2010, que contemplaba una replantación exterior al recinto vallado de 15.003 m2, y una barrera vegetal alrededor del perímetro de las instalaciones. Las actuaciones proyectadas no incrementan superficie ocupada, ni suponen mayor impacto visual, por lo que se considera suficiente la replantación existente.

De conformidad con lo establecido en el citado artículo se establece como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de las construcciones e instalaciones su desmantelamiento total, incluida la eliminación de zapatas, soleras 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 artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU.

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).

Corresponde al Ayuntamiento de La Herrera proceder a:

- Verificar la acreditación de derecho bastante sobre las parcelas objeto de la calificación urbanística que se otorga y comprobar la inscripción registral de la afectación real que implica la calificación urbanística (art. 58 del TRLOTAU y 17 RSR).

Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras o trabajos a realizar (Art. 63.1.2º.d) del TRLOTAU y 17 RSR).

- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 RSR)

- Dar cumplimiento a lo previsto en el art. 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación



**BALSA DE VES. Expte. SR 7/12.Planta de Biometanización de Purines. Pol. 6, Parc. 536. Promotor: Granja de Ves, S.L.**

La Comisión, visto el informe del Ponente D. Antonio Belmar Hernández, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), dado que la actividad que se pretende implantar cumple según informe técnico municipal con lo establecido en la legislación autonómica y las condiciones del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Balsa de Ves, acuerda el otorgamiento de la calificación urbanística de la parcela 536 del polígono 6 del Catastro de Rústica de Balsa de Ves, para la instalación de una planta de biometanización de purines, de 250 kW de potencia, según proyecto de fecha 31/08/2011, entendiéndose el uso como permitido en el punto 1) de las Normas de Aplicación en Suelo No Urbanizable del PDSU de Balsa de Ves.

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 de Ves con carácter previo a la concesión de la licencia, de conformidad con lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Reglamento de Suelo Rústico.

Dada la contradicción apreciada en el expediente de calificación urbanística entre la superficie de construcciones contemplada en el certificado final de obra de la explotación porcina y la determinada en el proyecto para el que se concede calificación urbanística, el Ayuntamiento de Balsa de Ves, con carácter previo a la concesión de licencia municipal de obras, deberá comprobar que las construcciones preexistentes se ajustan a las licencias y otras autorizaciones otorgadas en su día, tramitando en caso contrario el correspondiente expediente de legalización.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico se deberá replantar una superficie de la al menos 340 m2, equivalentes al 50% de la superficie ocupada por las instalaciones de la planta de biometanización. De ésta superficie una parte deberá estar constituida por una barrera arbórea perimetral de 5 metros de ancho alrededor de la instalación, formada por especies arbóreas autóctonas, p.e. pino carrasco, piñonero o encina, de porte suficiente y plantados con suficiente densidad, como para cumplir su función de medida correctora del impacto visual. La barrera deberá tupirse con arbustos autóctonos de porte medio y bajo, y deberá plantarse con independencia de la superficie que ocupe y su superficie sólo computará a efectos de replantación compensatoria si es exterior a los vallados.



Se planificará el mantenimiento de la replantación (podas, binas, abonado, riegos, reposición de marrras, mantenimiento de alcorques, etc) hasta que quede consolidado el 80% de la planta.

Asimismo, se establece como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de las construcciones e instalaciones su desmantelamiento total, incluida la eliminación de zapatas, soleras 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 resolución del expediente 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 artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU.

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).

Corresponde al Ayuntamiento de Balsa de Ves proceder a:

- Verificar la condición urbanística de las construcciones preexistentes en la parcela y tramitar, en su caso, el correspondiente expediente de legalización.
- Verificar la acreditación de derecho bastante sobre las parcelas objeto de la calificación urbanística que se otorga y comprobar la inscripción registral de la afectación real que implica la calificación urbanística (art. 58 del TRLOTAU y 17 RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras o trabajos a realizar (Art. 63.1.2º.d) del TRLOTAU y 17 RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras, en su caso, supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 RSR)
- Dar cumplimiento a lo previsto en el art. 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística y en la normativa aplicable.



**3.6.- PEÑAS DE SAN PEDRO. Legalización de Instalaciones de Secado de Orujo de Aceituna. S. R. nº 8/12. Parcela 5309 (parte), Polígono 15. Promotor: SAHUCO ACEITES,S.L.**

La Comisión, visto el informe del Ponente D. Antonio Belmar Hernández, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes del 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 legalizar y mejorar cumple, según informe técnico municipal, con lo establecido en la legislación autonómica y las condiciones de las Normas Subsidiarias de Peñas de San Pedro, acuerda el otorgamiento de la calificación urbanística de una parte, de 51.500 m2, de la parcela 5309 del polígono 15 del Catastro de Rústica de Peñas de San Pedro, para la legalización y mejora de instalaciones de secado de orujo de aceituna, según consta en proyecto de fecha 27/10/2011, anexos de 26/03/2012 y 29/05/2012 y en los términos del Informe de esta Calificación, consistentes en:

- legalización del edificio de oficinas en su nueva ubicación
- legalización y calificación de las balsas 1, 2, 3, 4, 5, 13 y 14 y los depósitos, entendiéndose el uso como permitido en el artículo 219.c) de las Normas Subsidiarias de Peñas de San Pedro



Asimismo, el Ayuntamiento comprobará las dimensiones y nomenclatura de las balsas 13 y 14, ya que las que constan en el Anexo no coinciden con las del Proyecto tramitado, resolviendo lo procedente.

La eficacia de la presente calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, con especial referencia a los que se han de emitir por la Dirección General de Calidad Ambiental y por la Confederación Hidrográfica del Júcar, solicitados por el Ayuntamiento en fecha 30/05/2012, lo que será comprobado por el éste con carácter previo a la concesión de la licencia, según lo establecido en el art. 43.9 párrafo segundo del Reglamento de Suelo Rústico.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico se deberá replantar una superficie de 1.200 m<sup>2</sup>, de la que una parte deberá estar constituida por una barrera arbórea perimetral de 5 metros de ancho alrededor de la instalación, formada por especies arbóreas autóctonas (pino carrasco, piñonero o encina) de porte suficiente y plantados con suficiente densidad, como para cumplir su función de medida correctora del impacto visual. La barrera deberá tupirse con arbustos autóctonos de porte medio y bajo, y deberá plantarse con independencia de la superficie que ocupe y su superficie sólo computará a efectos de replantación compensatoria si es exterior a los vallados. Se planificará el mantenimiento de la replantación (podas, abonado, riegos, reposición de marras, mantenimiento de alcorques, etc.) hasta que quede consolidado el 80% de la planta.

Asimismo, se establece como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de las construcciones e instalaciones su desmantelamiento total, incluida la eliminación de zapatas, soleras 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 resolución del expediente 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 artículo 63.1.2º.d) del TRLOTAU.

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).

Corresponde al Ayuntamiento de Peñas de San Pedro proceder a:

- Verificar la acreditación de derecho bastante sobre las parcelas objeto de la calificación urbanística que se otorga y comprobar la inscripción registral de la afectación real que implica la calificación urbanística (art. 58 del TRLOTAU y 17 RSR).
- Comprobar la adecuación de las instalaciones a los condicionantes de los informes sectoriales solicitados y no emitidos.
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras o trabajos a realizar (Art. 63.1.2º.d) del TRLOTAU y 17 RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras, en su caso, supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 RSR)
- Dar cumplimiento a lo previsto en el art. 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística y en la normativa aplicable.



- Tramitar el expediente de legalización y, en su caso, incoar el oportuno expediente sancionador.

4.- Ruegos y Preguntas.

No se producen.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levantó la sesión, siendo las 12:45 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 VIVIENDA, URBANISMO  
Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL



Fdo: Isidro Javier Zapata Romero.