



Consejería de Fomento
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Avda. de España, 8-B - 02071 ALBACETE
Teléfono: 967 55 81 00 - www.jccm.es

En Albacete, siendo las 09:40 horas del día 28 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. Juan Francisco Jerez Calero.
Coordinador Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Albacete.
Actúa de Presidente en ausencia del Director General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial de la Consejería de Fomento.

Vocales:

D. Pablo Escobar Vázquez, 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. Angel Charco García, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Albacete, en materia de cultura.

D. José Miguel Villaescusa García-Quijada, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Albacete, en materia de educación.

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

D. José Garijo Alonso, en representación del Servicio Periférico de la Consejería de Agricultura, en materia de agricultura

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 Garvía 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.

D. Bienvenido Rosa Torres, en representación de la Confederación Provincial de Empresarios.

D. Manuel Pedro Sánchez García, experto en Urbanismo.

Ponentes:

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



Consejería de Fomento
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Avda. de España, 8-B - 02071 ALBACETE
Teléfono: 967 55 81 00 - www.jccm.es

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

Secretario: D. Manuel Jesús Pérez Tébar.
Jefe Sección Jurídica Servicio de Planeamiento. Actúa por ausencia
de la Secretaria Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de
Fomento en Albacete.

Asiste como invitado en el punto 2º del Orden del Día: D. Luis Garjito Alonso, en
representación de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Así mismo, se hace constar
que D. Manuel Pedro Sánchez García se incorpora a la sesión en el punto 2º 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 12 de junio 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.

Modificación Programa Actuación Urbanizadora.

**CHINCHILLA DE MONTE-ARAGON. Expte. PAU 3/12. MODIFICACIÓN Nº 1
PROGRAMA ACTUACION URBANIZADORA AR-5.-.**

Con fecha 30/05/2012 tuvo entrada en estos Servicios Periféricos solicitud del
Excmo. Ayuntamiento de Chinchilla a efectos de que se emitiera el informe técnico –
jurídico previsto en el art. 122.1 del TRLOTAU sobre el modificado nº 1 del
Programa de Actuación Urbanizadora AR-5.

El PAU del AR-5 del POM de Chinchilla fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento mediante acuerdo de Pleno de 11 de abril de 2.006, sin que mediara
el preceptivo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo.

El PAU no fue inscrito en el Registro de PAUs, por lo que en este Servicio no
consta el documento definitivamente aprobado por el Ayuntamiento.

Este Informe se redacta a partir de una copia del PAU obrante en los archivos del
Servicio, coincidente con la aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en fecha
11/04/2.006, según escrito del propio Ayuntamiento de fecha 26/06/2.006, en
expediente de Registro de PAU.

La justificación para la presente modificación reside en que durante la
ejecución de las obras surgieron dos circunstancias que obligan al replanteamiento
de la ordenación detallada del PPM. Son:

- Inadecuación de la ordenación a elementos naturales del dominio público de la
red hidrográfica, que obliga a la reconsideración de la estructura urbana prevista

en las obras de urbanización, para dar continuidad a los cauces de los barrancos El Cañaveral, El Tinte, La Raya y El Tejar.

- Inadecuación de la Reparcelación aprobada por el Ayuntamiento por imposibilidad material de acceso a determinadas parcelas e imposibilidad de ejecución, lo que obliga a la introducción de nuevos viales y a la reconsideración del trazado de alguno de los existentes.

Es por ello, por lo que el Urbanizador plantea esta Modificación 1 del PPM vigente, que se sustancia administrativamente en un nuevo Plan Parcial de Mejora.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, visto lo anteriormente expuesto y de acuerdo con el informe del Ponente D. Antonio Belmar Hernandez y contando con la asistencia, con voz pero sin voto, en este punto del Orden del Día de D. Luis Garijo Alonso, representante de la Confederación Hidrográfica del Júcar, ACUERDA por unanimidad de sus miembros, la emisión del informe previsto en el art. 122.1 del Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística con las consideraciones y/o observaciones que, a continuación, se transcriben que deberán ser tenidas en cuenta por el Ayuntamiento de Chinchilla de Montearagón antes de la aprobación definitiva de la modificación del PAU propuesta.

CONSIDERACIONES:

ASPECTOS TÉCNICOS

Según establece el art. 47.2 del TRLOTAU los suelos ocupados por cauces públicos deben clasificarse como Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección y las zonas de suelo urbanizable inmediatamente contiguas a los cauces lo serán como zona verde, según recoge la D. A. Primera 2.2. del RSR. No obstante, dada la existencia de un Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 22/09/2.010, por la que se autoriza al Urbanizador a la ejecución de obras de recuperación de cauces en zonas de dominio público hidráulico y policía en las Ramblas del Cañaveral, la Raya y El Tejar, recogidas en el Proyecto de Urbanización del AR5, la Comisión considera que, dado el alto grado de antropización de los cauces ya que en su mayor parte quedan entubados o canalizados, decae, por tanto, su necesidad de protección urbanística.

- b) El Ayuntamiento debe aclarar si la zona verde DV-5 eliminada y sustituida por la dotación de viario V-1, de 980 m2, junto a las manzanas M-19 y M-20, estaba, o no, computada en el Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes ya que, en caso de formar parte del mismo, deberá solicitar, previamente a la aprobación definitiva del Modificado 1 del PPM, el informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previsto en el artículo 39.3 del TRLOTAU, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla -La Mancha.
- c) Según lo establecido en el art. 24.3.B.1. del TRLOTAU, de obligada observancia por aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 1. 2. a), último párrafo, del mismo texto legal, la edificabilidad de vivienda pública



Consejería de Fomento

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Avda. de España, 8-B - 02071 ALBACETE

Teléfono: 967 55 81 00 - www.jccm.es

(Norma SU-AR5-VPO) con una previsión de 7.787,23 m²t incumple el estándar mínimo del 30% de la total edificabilidad residencial (95.324,41 m²t residencial)

No obstante, esta Comisión considera que al documento de Modificación 1 del Plan Parcial del AR-5, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en abril de 2.006, que no altera la ordenación estructural del mismo, no le es de aplicación la normativa referida, pues la misma, establecida por la Ley 2/2.009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo, no estaba en vigor en el momento de la aprobación del Plan Parcial que se modifica.

- d) El Ayuntamiento deberá corregir en la Memoria del Plan Parcial modificado las alusiones al POM de Chinchilla como documento a partir del cual se formula esta Modificación 1, cuando en realidad la misma deviene del Plan Parcial de Mejora del AR-5 aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en abril de 2.006.

Según establece el art. 110.4.1.b) 3. del TrLOTAU, el PAU deberá definir los recursos disponibles para los abastecimientos básicos.

- e) El Ayuntamiento deberá tramitar el Proyecto de Urbanización independientemente del PAU, por haber sido originariamente así tramitados ambos documentos. No obstante, y habida cuenta que hasta la fecha no se ha tenido constancia de la observancia de los requisitos establecidos en el Informe de esta Comisión de fecha 12 de diciembre de 2.007, la misma se ratifica en el contenido del citado Informe, cuyos aspectos principales en cuanto a la documentación necesaria para completar el expediente, se transcriben a continuación:

- Informe de la Dirección General del Agua (hoy Agencia del Agua) con el fin de acreditar la suficiencia de las infraestructuras hidráulicas previstas en el Proyecto de Urbanización.
- Informe de la Confederación Hidrográfica sobre suficiencia de recursos y autorización de vertidos
- Informe de la Consejería de Salud y Asuntos Sociales en materia de accesibilidad así como informe municipal sobre este asunto.
- Autorizaciones para conexión con los proyectos públicos de "Abastecimiento de Aguas del Júcar" y de la EDAR
- Justificación de la suficiencia de la infraestructura de "Abastecimiento de Aguas del Júcar" y de la EDAR ya que la puesta en servicio de las obras de urbanización quedan condicionadas a la puesta en funcionamiento de ambas infraestructuras
- Justificación de la suficiencia del Centro de Transformación de Chinchilla para el abastecimiento eléctrico de la actuación.
- Informe de la Compañía suministradora de energía eléctrica relativo a la capacidad de suministro

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

- a) No consta que se haya efectuado consulta previa con la Consejería de Agricultura (órgano competente en materia medioambiental) sobre la necesidad

de someter o no la modificación a evaluación ambiental, tal y como prevé el art. 26.1 de la Ley 4/2007 de 8/03/2007 de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha. En consecuencia, se desconoce si la información pública de la modificación, realizada por plazo de 20 días en el D.O.C.M. nº 14 de 19/01/2012 y en el periódico La Tribuna de Albacete de 19/01/2012 es correcta por cuanto, de haberse precisado el sometimiento de la modificación propuesta a evaluación ambiental el plazo de información pública debería haberse ampliado al que señale la legislación ambiental de conformidad con lo establecido en el art. 120.5 del TRLOTAU y art. 87 del Decreto 29/2011 de 19 de Abril por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución.

- b) Deberá solicitarse informe de accesibilidad a los Servicios Periféricos de Salud y Asuntos Sociales y a una entidad competente en la materia.
- c) Deberá aportarse informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar sobre suficiencia de recursos para el desarrollo que se pretende de acuerdo con el art. art. 25 del Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de Julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- d) Deberán respetarse los condicionantes y observaciones establecidas en los informes emitidos por los órganos y administraciones afectadas.
- e) No se aporta copia del nuevo convenio urbanístico suscrito.

En el anuncio publicado no se identifica grafica ni descriptivamente el ámbito de la actuación, tal y como exigen el art. 120.4 del TRLOTAU y el art. 87 del Decreto 29/2011. Este último establece que la descripción literal se haga a través de la referencia a datos catastrales y la determinación gráfica por medio de planos. Tampoco se hace referencia en el anuncio a lo establecido en el art. 87.1 g) del Reglamento de Actividad de Ejecución.

- g) A pesar de incorporar al expediente copia de las notificaciones realizadas a titulares de derechos afectados, deberá incluirse certificado municipal acreditativo de que se ha efectuado notificación formal a la totalidad de los afectados por la actuación. Asimismo, deberá expedirse certificado sobre el resultado de la fase de información pública.
- h) Deberá aportarse informe técnico municipal en el que, en base al Estudio de Inundabilidad, se pronuncie sobre la conveniencia de implantar el desarrollo urbanístico previsto en el PAU en una zona con posible riesgo de inundación, tal y como señalaba la autorización de obras concedida por la Confederación Hidrográfica del Júcar con fecha 21/09/2010.
- i) Deberá aportarse documento de refundición puesto que el hecho de que la modificación afecte únicamente a ordenación detallada no excluye de la necesidad de aportarlo (art. 121. 4 Reglamento de Planeamiento).

3.- Calificaciones Urbanísticas en Suelo Rústico.

3.1.- ALBOREA.- Expte. SR 8/11. LEGALIZACION BODEGA. Pol.9. Parcela 950. Promotor: FRANCISCO PARDO TOLOSA.

La Comisión, visto el informe de la Ponente D.^a Gemma Martínez Blanco, no existiendo alegaciones en el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y



Consejería de Fomento
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Avda. de España, 8-B - 02071 ALBACETE
Teléfono: 967 55 81 00 - www.jccm.es

de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), y dado que la actividad que se pretende legalizar cumple, según los informes técnicos municipales, con los requerimientos establecidos en la legislación autonómica y los establecidos en cuanto a uso en las Normas Subsidiarias de Alborea, ACUERDA por unanimidad el otorgamiento de la calificación urbanística de la parcela 950 del polígono 9 del Catastro de Rústica de Alborea, para la legalización de una bodega, según consta en proyecto de fechas 13/10/2010, 05/05/2011, 31/08/2011, 07/12/2011 y anexo de 05/03/2012, entendiendo el uso como permitido en el artículo 11.3.2.1 de las Normas Subsidiarias de Alborea.

La eficacia de la presente calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables con carácter previo a la resolución del expediente de legalización, 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 mínima de 2.005 m², equivalente al 50% de la superficie inscrita en el recinto vallado, que deberá ajustarse a lo dispuesto en el informe del Órgano Ambiental de 12/03/2010.

Asimismo se propone que se imponga 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 Alborea 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.
- Verificar el efectivo cumplimiento de la reforestación en los términos impuestos por esta calificación urbanística.
- Completar la tramitación del expediente de legalización y, en su caso, incoar el oportuno expediente sancionador.

3.2.- FUENTE ÁLAMO. Expte. SR 10/12. CONSTRUCCION BODEGA DE VINO ECOLÓGICO. Pol. 4, Par. 252. Promotora: JUANA GARCÍA SÁNCHEZ.

La Comisión, visto el informe de la Ponente D.^a Gemma Martínez Blanco, no existiendo alegaciones en el expediente 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 los informes municipales, con lo establecido en la legislación autonómica y las condiciones del Plan de Ordenación Municipal de Fuente Álamo, ACUERDA por unanimidad el otorgamiento de la calificación urbanística de una parte, de 848.250 m², de la parcela 252 del polígono 4 del Catastro de Rústica de Fuente Álamo, para la implantación de una bodega de vino ecológico, según consta en proyecto visado con fecha 29/02/2012 y anexo de junio 2012, entendiendo el uso como permitido en el artículo 4.7.9.2.2 de las Plan de Ordenación Municipal de Fuente Álamo.

La eficacia de la presente calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, 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 y a expensas de lo que determine el Órgano Ambiental, se propone una replantación de 830 m², equivalente al 50% de la superficie ocupada por las construcciones. De ésta superficie una parte deberá estar constituida por una barrera arbórea perimetral de 5 metros de ancho alrededor de las instalaciones, 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 recintos vallados. Si la barrera perimetral no alcanza los 830 m² de superficie, el resto deberá completarse en otras zonas próximas, en áreas no valladas. Se planificará el mantenimiento de la replantación (podas, binas, abonado, riegos, reposición de marras, mantenimiento de alcorques, etc) hasta que quede consolidado el 80% de la planta.

Asimismo se propone que se imponga 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



Consejería de Fomento

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Avda. de España, 8-B - 02071 ALBACETE

Teléfono: 967 55 81 00 - www.jccm.es

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).

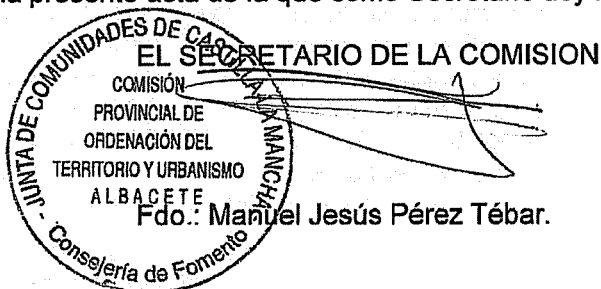
Corresponde al Ayuntamiento de Fuente Álamo proceder a:

- 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 de la interesada 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.
- Verificar el efectivo cumplimiento de la reforestación en los términos impuestos por esta calificación urbanística.

4.- Ruegos y Preguntas

No se formulan.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levantó la sesión, siendo las 10:15 horas, cuyo desarrollo se refleja en la presente acta de la que como Secretario doy fe.



EL COORDINADOR PROVINCIAL SERVICIOS
PERIFÉRICOS DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO

Juan Francisco Jérez Calero.