

ACTA 1/23

En Albacete, siendo las 10:30 horas del día 10 de enero de 2023, se reúne en segunda convocatoria la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, en el salón de actos de la Delegación Provincial de Fomento, en la Avenida de España, 8 de esta localidad, contando con los siguientes asistentes:

Presidente: D. Julen Sánchez Pérez, delegado provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

Vocales: D. Ángel Cuélliga Rodríguez, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, en materia de agricultura.

D. Juan José García Nogal, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de medio ambiente.

D. Fernando González González, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de educación.

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

D.^a María del Carmen Montenegro Jiménez, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de industria y energía.

D.^a Eloisa Martínez Rodríguez, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas.

D. Santiago García Gallardo, en representación de la Administración General del Estado.

D. Vicente Zafrilla García, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

D. Francisco Jesús Cebrián López, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles.

D. Albino Escribano Molina, en representación del Colegio Oficial de la Abogacía.

D.^a Llanos Martínez Saus, como experta profesional en materia de urbanismo.

Gabinete Jurídico: D.^a Antonia Moreno González, letrada del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Ponentes: D.^a Noelia García Morrás, jefa del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

D.^a Mercedes Sarabia Nuño de la Rosa, jefa del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.



Secretaria: D.^a Lourdes Alonso Guervós, secretaria provincial de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

Invitados (Ley 5/2020, de 24 de julio, de medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha):

D. Pedro Antonio González Jiménez, alcalde del Ayuntamiento de Alcalá del Júcar.

D. Leopoldo Ortega Rodríguez, jefe del Servicio de Incentivación Empresarial.

D. Jesús Moreno Ortiz, representante de la Unidad de Acompañamiento Empresarial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.

El presidente de la Comisión toma la palabra para saludar a los miembros, felicitarles el año y agradecer su asistencia; excusa la ausencia del director general que no ha podido asistir por problemas de agenda y tras ello pasa 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 pasado 29/12/2022 era conocida por los asistentes a quienes se remitió junto a la convocatoria de la presente sesión por lo que el presidente propone que se evite su lectura.

Doña María del Carmen Montenegro Jiménez, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible y don Juan José García Nogal, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible puntualizan, respecto a sus respectivas intervenciones recogidas en el acta, unos matices en relación con la redacción del punto 3.2 de la sesión. Tras las puntualizaciones manifestadas por ambos, se acuerda por unanimidad de los asistentes modificar el punto 3.2 del acta de la sesión de referencia señalado de modo que:

Donde dice: "... pone de manifiesto las discrepancias existentes entre los informes de los Servicios de Medio Ambiente y Medio Natural" debe decir: "... pone de manifiesto las discrepancias existentes entre los informes de los Servicios de Medio Ambiente y Medio Natural a lo que don Juan José García Nogal, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, puntualiza que el Servicio de Medio Ambiente lo informa favorablemente mientras que el Servicio de Medio Natural mantiene una posición desfavorable basándose en una futura e hipotética instalación de proyectos eólicos en la zona y no sobre la propia torre objeto de consulta".

Y donde dice: "... poniendo de manifiesto que no corresponde a la Delegación la concesión de autorizaciones administrativas. Únicamente tendría cabida el registro de instalación eléctrica, si bien, no forma parte de ningún parque eólico y por tanto no procede dicho registro", debe decir: "... poniendo de manifiesto que en el caso de instalaciones provisionales de torres anemométricas, para comprobar la viabilidad de instalar parques eólicos no procede su autorización, sino que una vez ejecutadas las mismas se debe solicitar por su titular el registro de su instalación eléctrica de baja tensión. Añade que la autorización procedería en el caso que las torres anemométricas formaran parte de las instalaciones auxiliares integrantes de un parque eólico".

2.- EMISIÓN DE INFORME PROPUESTA SOBRE SOLICITUDES DE DECLARACIÓN DE PROYECTOS PRIORITARIOS DE CONFORMIDAD CON LA LEY 5/2020, DE 24 DE



JULIO, DE MEDIDAS URGENTES PARA LA DECLARACIÓN DE PROYECTOS PRIORITARIOS EN CASTILLA-LA MANCHA.

2.1. ALCALÁ DEL JÚCAR. EXPTE. P.P. 04/21. “HOTEL DE CINCO ESTRELLAS, RESTAURANTE Y SPA”. PROMOTOR: LOS OLIVOS MULTIASENTURA, S.L.

Don Julen Sánchez Pérez, presidente de la Comisión, tras formalizar la introducción de este único punto del orden del día, cede la palabra a don Pedro Antonio González Jiménez, alcalde del Ayuntamiento de Alcalá del Júcar, que destaca el interés del proyecto y el salto de calidad que supone la construcción de un hotel de estas características tanto para la propia localidad, como para la Manchuela e incluso para la provincia de Albacete, al tratarse del primer hotel de cinco estrellas de la misma. Se trata, señala, de un proyecto perfectamente integrado en el entorno medio ambiental de la localidad que permite una infraestructura turística que realza la belleza natural del término y que supone un atractivo más para el desarrollo turístico de la zona ofreciendo alojamiento a todo tipo de turismo. Destaca el esfuerzo inversor del promotor y los beneficios generales que revertirán al municipio de Alcalá del Júcar.

A continuación, al amparo de lo dispuesto en el art. 9.2 de la citada Ley 5/2020, toma la palabra don Jesús Moreno Ortiz, tramitador del expediente por parte de la Unidad de Acompañamiento Empresarial, informando a la Comisión que el proyecto cuya declaración se solicita consiste en la construcción de un hotel de cinco estrellas con restaurante y spa, situado en la localidad de Alcalá del Júcar en la pedanía denominada “Las Eras”.

El ponente da cuenta del volumen de inversión del proyecto que asciende a 6 millones de euros, así como del compromiso de creación de 15 puestos de trabajo directo y 25 indirectos, con lo que se cumplirían los parámetros de inversión y empleo de la Ley de Proyectos Prioritarios, así como el parámetro K del sector estratégico del turismo y la hostelería que se recoge en el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 01/09/2020, por el que se determinan los criterios o supuestos por los que se procederá a la declaración de proyectos prioritarios correspondientes a los sectores estratégicos calificados por la ya mencionada Ley 5/2020. Informa, además, que el proyecto objeto de estudio contiene las medidas recogidas en los puntos 1, 2 y 5 del mismo acuerdo, para la declaración de proyecto prioritario. Por último, añadió que el promotor deberá firmar los compromisos establecidos relativos a la realización de inversión, ubicación acordada, creación y mantenimiento de puestos de trabajo, así como finalizar las inversiones y el cumplimiento de las condiciones establecidas en un plazo no superior a dos años desde el otorgamiento de las autorizaciones y licencias.

Don Juan José García Nogal y doña M.^a Teresa Rico Sánchez, representantes respectivos de las Consejerías competentes en materia ambiental y de patrimonio histórico y cultural, manifiestan la condición favorable de los informes emitidos al proyecto objeto de estudio, ratificándose en los mismos.

Tras las intervenciones señaladas, doña Mercedes Sarabia Nuño de la Rosa, ponente de la Consejería con competencia en materia territorial y urbanística, pasa a exponer los aspectos de ordenación territorial y de urbanismo del proyecto sometido a consideración. Comienza informando que con fecha 19/12/2022, la Unidad de Acompañamiento Empresarial remitió a la Delegación Provincial de Fomento de Albacete el expediente de proyecto prioritario de referencia solicitando la convocatoria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los efectos previstos en el art. 9 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la



Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha. A la vista de la documentación recibida, el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística efectuó requerimiento de documentación complementaria, que fue presentada con fecha 27/12/2022.

Señala que, al ubicarse en suelo rústico, su declaración como proyecto prioritario implicará, en su caso, la obtención de la calificación urbanística prevista en la normativa, así como, la autorización para excepcionar los parámetros de ocupación máxima y parcela mínima previstos en la Instrucción Técnica de Planeamiento, de acuerdo con el art. 17 de la citada Ley 5/2020.

La ponente manifiesta que la actuación pretendida cumple, según informes técnicos municipales, con los requerimientos establecidos en la legislación municipal y autonómica, obrando informe técnico favorable del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística, así como informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo en Albacete, favorable a la aplicación de la excepcionalidad de la distancia prevista en el número 4 del artículo 26 del RSR y de la superficie máxima ocupada por la edificación establecida por la ITP.

Tras ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.4 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios de Castilla-La Mancha, a la vista de los informes de ponencia presentados, emitidos en virtud del artículo 9.2 de la citada Ley, oídos los ponentes de las Consejerías con competencia en materia económica y empresarial, de patrimonio histórico y cultural, ambiental, territorial y urbanística, así como al representante del Ayuntamiento de Alcalá del Júcar (Albacete), la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete acuerda por unanimidad de todos los asistentes:

1.- Informar el proyecto “HOTEL DE CINCO ESTRELLAS, RESTAURANTE Y SPA”, presentado por la mercantil LOS OLIVOS MULTIAVENTURA, S.L. para su implantación en el municipio de Alcalá del Júcar (Albacete), asumiendo como propio el contenido de los informes de ponencia presentados, que se adjuntan como anexo al presente acuerdo.

2.- Proponer al órgano competente la declaración de proyecto prioritario “HOTEL DE CINCO ESTRELLAS, RESTAURANTE Y SPA”, lo que implica la obtención de la calificación urbanística prevista en la normativa de ordenación territorial y urbanística, así como la autorización para excepcionar el porcentaje de ocupación máxima previsto en la ITP y la distancia a suelo urbano del artículo 26.4 RSR, condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos en los citados informes de ponencia, así como a la aceptación y el cumplimiento, por parte del promotor, de los siguientes compromisos:

- Llevar a cabo la construcción y equipamiento de un Hotel de 5 Estrellas con una inversión en activos fijos de 6.000.000 €.
- Realizar las inversiones en Alcalá del Júcar, en el polígono 25, parcelas 131,132,133,134,142,143 y en el polígono 27, parcelas 25,26,27.
- Crear 15 puestos de trabajo directos fijos, a jornada completa, mediante contratación indefinida. Los 15 puestos de trabajo deberán mantenerse durante, al menos, dos años.





- Finalizar las inversiones y cumplir todas las condiciones establecidas en un plazo máximo de dos años, desde que la empresa cuente con las autorizaciones y licencias necesarias para iniciar la ejecución del proyecto.

Don Vicente Zafrilla García, representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha se interesa por si la acreditación de los recursos hídricos está justificada con el POM a lo que contesta la ponente indicando que no, que para la Comisión es suficiente con la solicitud de concesión y que corresponde al Ayuntamiento comprobar este extremo con carácter previo a la concesión de la licencia.

5.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Don Jesús Moreno, representante de la Unidad de Acompañamiento Empresarial, interviene para agradecer a todos los actores implicados y especialmente a doña Mercedes Sarabia, jefa del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística, su colaboración en la tramitación del expediente.

El Sr. presidente de la Comisión tras poner en valor la trascendencia del proyecto y su importancia para el turismo de la zona y de la provincia de Albacete, agradece la disposición las personas que han intervenido en el expediente, lo cual ha hecho posible salvar las trabas surgidas durante su tramitación.

No habiendo más asuntos que tratar, agradece la asistencia y participación en la misma a los asistentes y procede a levantar la sesión a las 10:55 horas, quedando reflejado el desarrollo de la sesión en la presente acta de la que como secretaria doy fe.

Vº Bº
EL DELEGADO PROVINCIAL
DE FOMENTO,

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN,

Fdo. Julen Sánchez Pérez.

Fdo. Lourdes Alonso Guervós.



Castilla-La Mancha

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete
Telf. 967 558 100 – www.castillalamancha.es



Documento Verificable en www.jcm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 74396F56E4D2F0B4F671E8

ANEXOS:

1. Informes técnico y municipal del Ayuntamiento de Alcalá del Júcar de 08/11/2022 y 09/11/2022.
2. Informe ponencia de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de 09/01/2023.
3. Informe de impacto ambiental. Resolución de 19/05/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Albacete.
4. Informe de la Viceconsejería de Cultura y Deportes de 22/12/2021.
5. Informe ponencia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete de 10/01/2023.



FIRMADO POR

JUAN TOMÁS DÍAZ ROMERO
ARQUITECTO MUNICIPAL
08/11/2022



Excmo. Ayuntamiento
Alcalá del Júcar

SEGEX 935052J

INFORME TÉCNICO

El técnico que suscribe **Juan Tomás Díaz Romero**, Arquitecto Colegiado 7.396 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha y Técnico Municipal responsable de ALCALÁ DEL JÚCAR.

Examinado el Expediente, incoado a instancia de la DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, EMPRESAS Y EMPLEO según registro 2.351 de 07/10/2022, solicitando **INFORME DE COMPATIBILIDAD**, en relación al **PROYECTO PRIORITARIO DE HOTEL DE CINCO ESTRELLAS, RESTAURANTE Y SPA**, cuyo promotor es **LOS OLIVOS MULTIASENTURA, S.L.**, con emplazamiento en: **polígono 25, parcelas: 131, 142, 132, 133, 134 y 143, y polígono 27, parcelas: 25, 26 y 27 del T.M. de Alcalá del Júcar**, y siendo el redactor del proyecto el arquitecto D. Eduardo Mascagni Valero.

INFORMO

- El planeamiento urbanístico vigente es el **Plan de Delimitación de Suelo Urbano**, con fecha de aprobación 12 de diciembre de 1979, y el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLAUT). Son de aplicación complementaria las Normas Subsidiarias y Complementarias Municipales de la Provincia de Albacete.
- El emplazamiento de las edificaciones se sitúa dentro de Suelo No Urbanizable, asimilable a Suelo Rústico de Reserva, según el TRLAUT.
- El proyecto requiere calificación urbanística, al tratarse de un uso terciario dentro de suelo no urbanizable.
- De acuerdo al planeamiento municipal, podrán otorgarse licencias para edificaciones o instalación de interés social, que se *"concederán con informe favorable y las condiciones que fije el Organismo provincial del que dependa el planeamiento urbanístico"*.
- La superficie total de suelo de las parcelas que figuran en proyecto, según documentación de la memoria del proyecto básico, alcanzan: **145.309 m²**. Será necesaria la agrupación de todas las fincas intervinientes en una única finca registral.
- Para avanzar con el trámite de la licencia de obras municipal (no necesario para el informe de compatibilidad urbanística):
 - Aportar la resolución del volumen máximo de extracción de agua de 3.000 m³ por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar para el uso que se pretende.



AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DEL JÚCAR

Código Seguro de Verificación: AKAA 4WCH JHUR MLCZ XMMY

INFORME TÉCNICO - SEFYCU 4016111

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://alcaladeljucar.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 3



FIRMADO POR

JUAN TOMÁS DÍAZ ROMERO
ARQUITECTO MUNICIPAL
08/11/2022



Excmo. Ayuntamiento
Alcalá del Júcar

- Deberá existir por parte del Ayuntamiento, autorización para el excedente de consumo de agua potable (1.223,80 m³) según se cita en el punto 11.1 de la memoria de proyecto básico.
- Deberá existir por parte del Ayuntamiento, consentimiento de la ejecución de la acometida de aguas residuales hasta la pedanía de Las Eras.
- Se adjunta declaración responsable de titularidad de las parcelas intervinientes en el proyecto, identificando para cada finca, el polígono y parcela que se trata y/o referencia catastral. Será necesaria la aportación de las escrituras o nota simple de las parcelas para la obtención de la licencia urbanística.
- Por parte del Ayuntamiento, deberá remitirse el expediente al Servicio de Prevención de Incendios (S.E.P.E.I.) de la Diputación de Albacete, solicitando informe de cumplimiento de prevención contra incendios de acuerdo al CTE-DB-SI.
- Se solicita informe de Compatibilidad por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo con nº de registro 2575 de 07/11/2022.
 - Se aporta plano de emplazamiento donde se reflejan todas las parcelas que se citan en la memoria de proyecto, y grafiando la edificación existente dentro de la parcela 132 del polígono 25.
 - Para el cómputo de ocupación del total de suelo disponible (145.309 m²) se incluye la edificación existente dentro de la parcela 132 del polígono 25, que cuenta con acto legitimador de licencia de obras, cuya resolución 36/2016, se otorgó para "nave agrícola".
 - La ocupación total de suelo por las edificaciones según memoria de proyecto entre superficies actualmente ocupadas y las proyectadas, resulta **21.516,87 m²**, lo que representa el **14,81%** respecto del total de suelo disponible.
 - Se verifica la posición de la edificación dentro de la edificación, así como el retranqueo mínimo a ejes de camino (15 metros), y retranqueo a lindero (11 metros como mínimo definido por la altura máxima del edificio suites).
 - La superficie total construida de las edificaciones de las que se solicita calificación urbanística (edificio central, edificio suites y anexo de comunicación), suman **4.980,80 m²**.
 - Se justifican los art. 11, 16, 26 y 38.1.2º de Reglamento de Suelo Rústico.
 - Se justifican los art. 3.3 y 9 de la Instrucción Técnica de Planeamiento (excepcionado por el informe de excepcionalidad de la Delegación Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo).
 - Se aporta justificación motivada sobre plano del art. 10 b) 1) de Reglamento de Suelo rústico, identificando las unidades rústicas aptas para la edificación. Únicamente se encuentra una edificación de uso residencial que demanda servicios de naturaleza urbana. Se adjunta al expediente informe de excepcionalidad de la Delegación Provincial de

Documento Verificable en www.jcjm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 74396F56E4D2F0B4F671E8



AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DEL JÚCAR

Código Seguro de Verificación: AKAA 4WCH JHUR MLCZ XMMY

INFORME TÉCNICO - SEFYCU 4016111La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://alcaladeljucar.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

JUAN TOMÁS DÍAZ ROMERO
ARQUITECTO MUNICIPAL
08/11/2022



Excmo. Ayuntamiento
Alcalá del Júcar

la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, que excepciona el nuevo escenario del proyecto (registro de salida 1055591 de 7 de noviembre de 2022), donde se especifica de manera expresa y justificada, la excepcionalidad de la superficie total de suelo disponible, la ocupación máxima propuesta por el proyecto, así como se justifica la variación de los radios y distancias previstas en la letra b) del artículo 10 y en el número 4 del artículo 26 de Reglamento de Suelo Rústico.

- Se aporta justificación de la Ordenanza municipal reguladora del uso, mantenimiento y mejora de los caminos rurales de Alcalá del Júcar.

CONCLUSIÓN

La implantación del HOTEL DE CINCO ESTRELLAS, RESTAURANTE Y SPA, con emplazamiento en: polígono 25, parcelas: 131, 142, 132, 133, 134 y 143, y polígono 27, parcelas: 25, 26 y 27 del T.M. de Alcalá del Júcar, se considera **COMPATIBLE** de acuerdo al planeamiento vigente.

Lo que informo a los efectos oportunos en Alcalá del Júcar, a 8 de noviembre de 2022

El Arquitecto

Fdo. Juan Tomás Díaz Romero

Documento Verificable en www.jcjm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 74396F56E4D2F0B4F671E8



AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DEL JÚCAR

Código Seguro de Verificación: AKAA 4WCH JHUR MLCZ XMMY

INFORME TÉCNICO - SEFYCU 4016111

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://alcaladeljucar.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Alcalde de Ayuntamiento de Alcalá del Júcar
09/11/2022Ayuntamiento de
ALCALÁ DEL JÚCAR

NIF: P0200700C

Secretaría e Intervención

Expediente 935052J

ASUNTO: APROBACIÓN Y APOYO A LA DECLARACION COMO PRIORITARIO DEL PROYECTO DE CONSTRUCCION DE HOTEL DE CINCO ESTRELLAS, RESTAURANTE Y SPA, PROMOVIDO POR LOS OLIVOS MULTIAVENTURA S.L., Y DE CONVENIENCIA DE LA CALIFICACION URBANISTICA A LOS INTERESES GENERALES DEL MUNICIPIO.

Habiéndose requerido de este Ayuntamiento por parte del Servicio de Incentivación Empresarial de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo de Albacete, dentro de su expediente AB-DP-0006-21, la emisión del Informe previsto en el art. 7.3 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha para el proyecto de construcción de **un hotel de cinco estrellas, restaurante y spa**, presentado por la entidad LOS OLIVOS MULTIAVENTURA, S.L., con CIF B02257889, con emplazamiento en polígono 25 (parcelas: 131, 142, 132, 133, 134 y 143) y polígono 27 (parcelas: 25, 26 y 27) del T.M. de Alcalá del Júcar; documento redactado por el arquitecto don Eduardo Mascagni Valero, Colegiado nº. 9830 del ilustre Colegio de Arquitectos de Castilla-la Mancha.

Considerando que, del análisis del proyecto, se concluye favorablemente sobre su incidencia en los intereses generales del municipio y su importancia para el desarrollo de Alcalá del Júcar desde el punto de vista económico y social, así como su conveniencia y necesidad, como elemento que coadyuvará al mantenimiento, enriquecimiento, amplitud y calidad del sector terciario local y comarcal, y de la oferta turística y generación de puestos de trabajo asociada.

Incidiendo en que Alcalá del Júcar no es sólo el municipio que cuenta con el mayor número de empresas turísticas de la comarca sino también el que sustenta y vertebrará su sector turístico y que las instalaciones proyectadas por su excelencia, dimensión y características, contribuirán de manera notable a estos aspectos, redundando en favor de los intereses generales del municipio.

Valorando que la propia Delegación de Economía, Empresas y Empleo de Albacete, a propuesta de su Servicio de Turismo, Comercio y Artesanía, ha informado favorablemente el proyecto *“por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico”*.

Visto que con fecha 8 de noviembre de 2022, por los servicios técnicos municipales se ha emitido informe favorable de compatibilidad urbanística, que concluye literalmente que *“la implantación del hotel de cinco estrellas, restaurante y spa, con emplazamiento en polígono 25, parcelas: 131, 142, 132, 133, 134 y 143, y polígono 27, parcelas: 25, 26 y 27 del T.M. de Alcalá del Júcar, se considera COMPATIBLE de acuerdo al planeamiento vigente”*.

Conocidos y considerados los antecedentes existentes sobre este asunto, y el acuerdo adoptado por el Pleno municipal en su sesión de 14 de marzo de 2022.

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el artículo 21 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, y demás normativa concordante y aplicable,
RESUELVO:

PRIMERO: Declarar que, por parte del Ayuntamiento de Alcalá del Júcar, no existe ningún inconveniente y se presta pleno apoyo a que el proyecto de construcción de un hotel de cinco estrellas, restaurante y spa, presentado por la entidad LOS OLIVOS

Documento Verificable en www.jcm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 74396F56E4D2F0B4F671E8El Secretario de Ayuntamiento de Alcalá del Júcar
JOSÉ ESTEBAN GÁLVEZ MARTÍN
09/11/2022

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DEL JÚCAR

Código Seguro de Verificación: AKAA 4WYF TCAM WAYE WVVP

Resolución Nº 646 de 09/11/2022 "APOYO A DECLARACION COMO PRIORITARIO DE PROYECTO DE HOTEL DE 5 ESTRELLAS, RESTAURANTE Y SPA" - SEGRA 636715La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://alcaladeljucar.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 2



FIRMADO POR

El Alcalde de Ayuntamiento de Alcalá del Júcar
09/11/2022



Ayuntamiento de
ALCALÁ DEL JÚCAR

NIF: P0200700C

Secretaría e Intervención

Expediente 935052J

MULTIAVENTURA, S.L., con CIF B02257889, con emplazamiento en polígono 25 (parcelas: 131, 142, 132, 133, 134 y 143) y polígono 27 (parcelas: 25, 26 y 27) del T.M. de Alcalá del Júcar, proyecto redactado por el Arquitecto don Eduardo Mascagni Valero, sea declarado como proyecto prioritario, con los efectos previstos en la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha.

SEGUNDO: Declarar paralela y simultáneamente que la calificación urbanística de los terrenos afectados resulta, por su evidente repercusión social y económica, conveniente y positiva para los intereses generales del Municipio de Alcalá del Júcar.

TERCERO: Remitir testimonio de la presente Resolución, junto con el informe de compatibilidad urbanística referido en los antecedentes, a la Unidad de Acompañamiento Empresarial del Servicio de Incentivación Empresarial de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo en el marco de su expediente AB-DP-0006-21.

CUARTO: Notifíquese al promotor interesado y dése cuenta al Pleno en la primera sesión ordinaria que se celebre.



Documento Verificable en www.jcm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 74396F56E4D2F0B4F671E8

El Secretario de Ayuntamiento de Alcalá del Júcar
JOSÉ ESTEBAN GÁLVEZ MARTÍN
09/11/2022



AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DEL JÚCAR

Código Seguro de Verificación: AKAA 4WYF TCAM WAYE WVPP

Resolución Nº 646 de 09/11/2022 "APOYO A DECLARACION COMO PRIORITARIO DE PROYECTO DE HOTEL DE 5 ESTRELLAS, RESTAURANTE Y SPA " - SEGRA 636715

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://alcaladeljucar.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 2



INFORME PONENCIA CONSEJERÍA ECONOMÍA EMPRESAS Y EMPLEO PARA DECLARACIÓN DE PROYECTOS PRIORITARIOS

EXPEDIENTE: AB -DP-0006-21.

EMPRESA: LOS OLIVOS MULTIAVENTURA, S.L.

CIF: B-02257889

PROYECTO: HOTEL DE 5 ESTRELLAS EN ALCALÁ DEL JÚCAR

FECHA SOLICITUD: 20/08/2021

D. Nicolás Merino Azori, Delegado Provincial de Economía, Empresas y Empleo en Albacete, en relación con el expediente de referencia y en cumplimiento del artículo 9.2.d) de la Ley 5/2020, de 24 de julio de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha, para la correspondiente Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

INFORMA:

ASPECTOS EMPRESARIALES, ECONÓMICOS Y DE EMPLEO QUE CONTIENE LA PROPUESTA

ASPECTOS EMPRESARIALES

Los Olivos Multiaventura, S.L., es una empresa familiar con más de 25 años de experiencia en el sector turístico y especialmente en la comarca de la Manchuela, gestionando varios hoteles de diversas categorías.

Según el promotor, dentro de sus retos al desarrollar este proyecto, son la atracción del turismo internacional, así como desarrollar experiencias vacacionales que supongan una experiencia única para los turistas, cuidando la calidad y el detalle.





La solicitud del Proyecto Prioritario se realizó el 20 de agosto de 2021, modificando el proyecto sustancialmente en su memoria del 06/10/2022 reduciéndose su composición.

El proyecto consiste en la Construcción y explotación turística de un hotel de 5 estrellas en zona denominada "*Las Eras*" dentro de la población de Alcalá del Júcar. Este Hotel estará compuesto principalmente de:

- 24 habitaciones suites.
- 1 Spa destinado a personas adultas y otro destinado a familias.
- 2 salas de conferencias.
- 1 restaurante.

ASPECTOS ECONÓMICOS

El volumen de inversión total del proyecto es de 6 Millones de Euros. Estos recursos disponibles para acometer la inversión proceden de las siguientes fuentes:

Recursos propios	1.500.000 €
Financiación ajena	3.000.000 €
<u>Subvención IRR</u>	<u>1.500.000 €¹</u>
Total	6.000.000 €

La empresa espera una Tasa Interna de Rentabilidad de un 6,81% respecto a la inversión realizada.

El proyecto, desde un punto de vista financiero, se respalda por el grupo de empresarial Los Olivos Multiaventuras S.L.

¹ La empresa prevé suplir esta cantidad mediante recursos propios y recursos ajenos (préstamos a largo plazo), en caso de recibir una menor cuantía de esta subvención. Téngase en cuenta que la inversión debe acometerse y después justificarse correctamente para poder recibir el importe subvencionado, por lo que la ejecución de la inversión queda garantizada.



ASPECTOS DE EMPLEO

De acuerdo con el artículo 5.2. LPP, las iniciativas empresariales que aspiren a la declaración como proyectos prioritarios deberán contribuir a la generación de empleo, en términos de puestos de trabajo fijo a jornada completa, e implicar la realización de una inversión en activos fijos que alcancen, simultáneamente, los siguientes umbrales:

Municipio de localización del proyecto	Creación de puestos de trabajo
Inferior a 5.000 hab.	15

Creación de puestos de trabajo

La empresa se compromete a la creación de 15 puestos de trabajo directos, repartidos en los perfiles profesionales siguientes:

Puesto de trabajo	Número de empleos
Recepcionista	2
Camarero	3
Cocineros	2
Puestos de Limpieza	4
Jardinero	1
Conserje	1
Puestos de Mantenimiento	2
TOTAL	15

El estudio de generación de empleo realizado por la empresa estima, asimismo, la creación de **25 puestos de trabajo indirectos**.

En estos puestos de trabajo no se cuentan los puestos ya existentes dentro de la empresa y que también podrían destinarse para gestionar este proyecto.





PROCEDENCIA DE LA DECLARACIÓN DEL PROYECTO COMO PRIORITARIO Y OBLIGACIONES A ASUMIR POR LAS PERSONAS PROMOTORAS

Conforme a lo anterior, se estima procedente la declaración de Proyecto Prioritario.

1. El proyecto se incardina en el sector del Turismo y de la Hostelería, definido en su artículo 4, en el punto 3. K relativo a los sectores económicos estratégicos en Castilla-La Mancha, de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha.

La Dirección General de Turismo en su informe del 19/10/2022, propone este proyecto para la declaración de Proyecto Prioritario e informa que el proyecto cumple con los siguientes criterios del acuerdo del Gobierno del 01/09/2020 del punto k relativo al sector del Turismo y Hostelería:

1. Proyectos que contribuyan al desarrollo sostenible de la actividad turística y hostelera.
 2. Proyectos orientados a una demanda internacional.
 5. Proyectos que fomenten el desarrollo de iniciativas en zonas con baja densidad demográfica y áreas naturales.
2. El proyecto cumple ampliamente con los requisitos de inversión, empleo en un sector económico estratégico para la región, de acuerdo a la LPP y al Acuerdo de Gobierno que la desarrolla.
 3. El proyecto se alinea a la estrategia frente a la despoblación planteada por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en su Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha. Dicho proyecto redundará positivamente a un municipio calificado como Intensa Despoblación.





4. El impacto económico, social y medioambiental del proyecto queda acreditado por todos los aspectos que el proyecto presenta, y a los que el promotor queda sujeto mediante el artículo 19.3 de la Ley y la firma de los compromisos propuestos en esta Comisión, que son los siguientes:

- Llevar a cabo la construcción y equipamiento de un Hotel de 5 Estrellas con una inversión en activos fijos de 6.000.000 €.
- Realizar las inversiones en Alcalá del Júcar, en Polígono 25 con agrupación de parcelas 131,132,133,134,142, 143 y en polígono 27 con agrupación de parcelas 25,26,27.
- La creación de 15 puestos de trabajo directos fijos a jornada completa. Los puestos de trabajo corresponderán a una contratación indefinida. La empresa promotora se compromete a mantener los 15 puestos de trabajo durante al menos dos años.
- Finalizar las inversiones y cumplir todas las condiciones establecidas en un plazo máximo de dos años desde que la empresa cuente con las autorizaciones y licencias necesarias para iniciar la ejecución del proyecto.



Documento Verificable en www.jcm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 74396F56E4D2F0B4F671E8

Firmado digitalmente en ALBACETE a 09-01-2023
por Nicolas Merino Azori
Cargo: DELEGADO PROVINCIAL Economía, Empresas y Empleo

III.- OTRAS DISPOSICIONES Y ACTOS

Consejería de Desarrollo Sostenible

Resolución de 19/05/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Albacete, por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto Hotel de cinco estrellas, restaurante y spa (expediente PRO-AB-22-1429), situado en el término municipal de Alcalá del Júcar (Albacete), cuya promotora es Los Olivos Multiaventura SL. [2022/4884]

La Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, en su artículo 6.2 concreta los proyectos que deben ser sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada por el órgano ambiental para determinar si tienen o no efectos significativos sobre el medio ambiente. En el caso de que no los tengan, no será necesario someterlos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria. Esta decisión debe ser motivada y pública, y se tiene que ajustar a los criterios establecidos en el anexo III de dicha Ley.

En concreto, la actuación se encuentra contemplada en el anexo II de la Ley 2/2020, dentro del Grupo 7: "Proyectos de infraestructuras", apartado q: "Instalaciones hoteleras en suelo rústico y construcciones asociadas".

Primero. Descripción del proyecto definido en la documentación aportada por el promotor.

Según el Documento ambiental, de fecha de entrada en esta Delegación Provincial 17 de enero de 2022, el proyecto consiste en la construcción de un hotel de cinco estrellas, con restaurante y spa, en las parcelas 131, 132, 133, 134, 142 y 143 del polígono 25 y 25, 26 y 27 del polígono 27, en la localidad de las Eras, del término municipal de Alcalá del Júcar, todas calificadas como de suelo rústico de reserva por el planeamiento municipal. La superficie total de las parcelas es de 145309 m². Se accede a través del núcleo urbano de Las Eras, tomando un desvío hacia el Este, a 600 m se llega a las parcelas citadas.

El complejo hotelero estará compuesto de los siguientes bloques:

-Edificio central, compuesto por dos volúmenes que se unen mediante una pasarela exterior de madera, es el que alberga la zona de alojamiento más importante. En el volumen principal, situado en la parte inferior de la roca, se sitúan la recepción, tres habitaciones dobles y tres suites, salones, patio polivalente, cocina, despensa, consigna, aseos, cuarto de instalaciones, biblioteca, terrazas exteriores y piscina. En el volumen anejo, en la parte superior de la roca, se proyectan las estancias de recepción auxiliar, salón cafetería, zona wellness, estancia destinada al alojamiento del personal, aseos, cuarto de instalaciones, garajes cubiertos cerrados y garaje semicubierto, zona de lectura y paso, zona de restauración, dos terrazas abiertas. También cuenta con zona audiovisual para charlas, exposiciones y conferencias. La superficie total construida de este edificio central será de 5207,74 m².

-Edificio suites, con tres plantas, 24 habitaciones con terrazas y piscinas particular y piscina exterior común, con una superficie total construida de 2255 m².

-Edificio habitaciones familiares, con 22 habitaciones y piscina exterior común, con una superficie total construida de 1248,35 m².

-Edificio habitaciones superiores, con 20 habitaciones y piscina exterior común, con una superficie total construida de 1141,23 m².

-Usos anexos, con 109,74 m².

-Nave-almacén vestuario, de 1280 m².

El total edificado es de 6049,57 m².

Por su parte, la superficie urbanizada, compuesta por piscinas, terrazas pavimentadas, viales internos, zonas ajardinadas, deportivas y de recreo infantil, suma una superficie de 15469,43 m². Por tanto, la superficie total ocupada por el complejo, sumando la parte edificada y urbanizada será de 21519 m².

El suministro de agua anual se puede desglosar en: consumo de agua para clientes, 1900 m³; consumo de agua para piscinas, 1281,08 m³ y consumo de agua para zonas ajardinadas, 1042,20 m³, sumando un total de 4223,80 m³/año. Se dispone de captación de agua subterránea con un volumen máximo anual de 3000 m³, inscrito en el registro

de expedientes de la Confederación Hidrográfica del Júcar. El excedente de consumo de agua provendrá de la red municipal de Alcalá del Júcar.

Las aguas residuales generadas se bombearán a la red municipal de alcantarillado del núcleo de Las Eras, a 300 de la zona de actuación.

Se estima una potencia instalada de 1000 Kw. Se realizará petición de punto de conexión a empresa distribuidora para realizar acometida desde zona próxima a la localidad de Las Eras. Se dispone de acceso a telefonía, TV y telecomunicaciones.

La recogida de residuos no peligrosos y orgánicos se realizará a través del servicio de recogida municipal.

Quinto. Tramitación y consultas.

El 17 de enero de 2022, se reciben en el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Albacete, la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada del proyecto y el documento ambiental, dando cumplimiento al artículo 52 de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

Asimismo, se presenta copia del resguardo de la tasa correspondiente, según la Ley 9/2012, de 29 de noviembre, de Tasas y precios públicos de Castilla-La Mancha y otras medidas tributarias.

El 25 de febrero de 2022 el Órgano ambiental notificó al promotor del proyecto que la documentación presentada junto con la solicitud de inicio era completa. Sobre la base de dicha documentación, y de acuerdo con el artículo 53 de la citada Ley 2/2020, se formularon consultas previas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, con el objeto de que informaran en el ámbito de sus competencias. Estos organismos e instituciones consultadas han sido los siguientes (se señalan con un asterisco aquellos que han emitido contestación a las consultas formuladas):

Número	Entidad consultada	Contesta
1	Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Albacete-Servicio de Medio Natural y Biodiversidad	X
2	Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Albacete – Unidad de Coordinación Provincial de Agentes Medioambientales	X
3	Ayuntamiento de Alcalá del Júcar	
4	Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Albacete – Servicio de Cultura	X
5	Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo – Servicio de Turismo y Artesanía	X
6	Delegación Provincial de Fomento – Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística	X
7	Confederación Hidrográfica del Júcar	
8	Sociedad Albacetense de Ornitología	
9	Ecologistas en Acción de Albacete	

Tercero. Análisis según los criterios del anexo III de la Ley 2/2020.

Una vez analizada la documentación que obra en el expediente, y considerando las respuestas recibidas a las consultas practicadas, se realiza el siguiente análisis, según los criterios recogidos en el anexo III de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, para determinar si el proyecto tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, si debe someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria, según lo previsto en la Sección 1.ª del Capítulo II del Título II de dicha Ley.

3.1. Características del proyecto.

El proyecto consiste en la construcción de un hotel de cinco estrellas, con restaurante y spa, que consta de edificio central, edificio suites, edificio de habitaciones familiares y edificio de habitaciones superiores, aparte de la superficie urbanizada, con una superficie ocupada total por el complejo de 21519 m². Aunque en la zona existen diversas instalaciones destinadas a usos turísticos, se pretende con este complejo una infraestructura única en uno de los parajes más emblemáticos y singulares de Castilla-La Mancha. Aparte de esto, al realizarlo fuera del núcleo de Alcalá del Júcar, donde se concentran la mayoría de los establecimientos turísticos de la zona, se consigue dinamizar otro núcleo de población del municipio, en este caso Las Eras.

Los recursos naturales utilizados serán los necesarios para el suministro eléctrico, que se hará a través de la red existente, y sobre todo el consumo de agua, para lo cual se dispone de captación autorizada de agua hasta 3000 m³/año y de conexión a la red municipal.

Los residuos generados serán los de construcción y demolición durante la fase de construcción del complejo y durante la fase de funcionamiento los residuos propios de una instalación hotelera, principalmente asimilables a urbanos.

La contaminación atmosférica, durante la fase de construcción, se minimizará con las medidas adecuadas.

El riesgo de accidentes se tenderá a eliminar mediante un control estricto de las medidas de seguridad.

3.2. Ubicación del proyecto.

Las parcelas donde se ubicará el proyecto están todas consideradas, según el Planeamiento urbanístico de Alcalá del Júcar, como suelo rústico de reserva, donde están permitidas este tipo de infraestructuras. Están situadas a unos 600 metros del núcleo urbano de Las Eras y se accede a ellas desde esta localidad a través de un camino.

Las parcelas se encuentran fuera de la Red Regional de Áreas Protegidas. Es zona de reproducción del águila real, águila perdicera y halcón peregrino. Se sitúa junto al elemento geomorfológico Cañón del Río Júcar.

El proyecto no afecta al dominio público hidráulico ni a sus márgenes de protección. Tampoco afecta a montes de utilidad pública ni a vías pecuarias.

Se considera que la capacidad de carga del medio es elevada, siempre que se cumpla con las medidas preventivas y correctoras que se exponen en el punto cuarto de esta Resolución.

3.3 Alternativas consideradas, selección de alternativa y características del potencial impacto.

Las alternativas consideradas han sido las siguientes:

Alternativa 0. Consiste en la no construcción del proyecto. No se generarán impactos negativos, pero tampoco positivos.

Alternativa 1. Consiste en la construcción del proyecto en unas parcelas pertenecientes a la localidad de Casas del Cerro, en el término municipal de Alcalá del Júcar. Se dispone de buenos accesos, pero no de servicios básicos de energía, abastecimiento y saneamiento de aguas. Por otro lado, las parcelas se sitúan en la ZEPA "Hoces del Río Júcar".

Alternativa 2. Se plantea la construcción del hotel en las parcelas indicadas en el Documento ambiental.

Tras el estudio de alternativas, se concluye que la Alternativa 2 es la más adecuada para el proyecto que se desea llevar a cabo, ya que se ubica en una zona fuera de áreas protegidas, en un entorno antropizado con terrenos destinados a tierra arable, con disposición de los servicios básicos que se requieren y facilidad de acceso.

Los principales impactos de la actividad urbanística dispersa son los debidos a la generación de ruidos, residuos, vertidos y emisiones, que potencialmente pueden derivar en contaminación del suelo, los acuíferos, y la atmósfera, así como molestias a la fauna y flora existente, sin olvidar la afección paisajística, en ocasiones con efectos acumulativos e indirectos de difícil cuantificación, que tienen como consecuencia una degradación del medio natural. Por las características y tamaño del proyecto, no hay afecciones negativas de consideración a áreas o recursos naturales protegidos ni al consumo de recursos ni al cauce receptor de las aguas residuales depuradas, siempre y cuando se cumpla las prescripciones establecidas por la Confederación Hidrográfica y la legislación vigente de aguas. Es posible conseguir un impacto global compatible, siempre y cuando se lleven a cabo las medidas preventivas,



correctoras y compensatorias propuestas en la documentación aportada y en los apartados correspondientes de este Informe Ambiental.

Cuarto. Medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la integración ambiental del proyecto.

4.1.- Protección del sistema hidrológico e hidrogeológico.

La zona de actuación pertenece a la Confederación Hidrográfica del Júcar, la Unidad Hidrogeológica corresponde al acuífero "Mancha Oriental" (081.129), acuífero clasificado, según el Instituto Geológico y Minero de España, como vulnerable a la contaminación. El río Júcar se encuentra a 536 m en línea recta de las parcelas donde se pretende llevar a cabo la actuación, no existiendo en las inmediaciones más cursos ni masas de agua.

En el Documento ambiental aportado existe inscripción en el Registro de Expedientes de la Confederación Hidrográfica del Júcar para un volumen máximo anual de 3000 m³, aunque no aportan copia de la misma. El agua de esta captación se dedicará a los usos recreativos del hotel: piscinas, riego de zonas ajardinadas. Por otra parte, el agua potable se abastecerá mediante conexión a la red municipal.

En todo caso, de acuerdo con el artículo 50.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, la Ley no ampara el abuso del derecho en la utilización de las aguas ni el desperdicio o mal uso de las mismas, cualquiera que fuese el título que se alegare.

Según lo dispuesto en la Orden ARM/1312/2009, de 20 de mayo, por la que se regulan los sistemas para realizar el control efectivo de los volúmenes de agua utilizados por los aprovechamientos de agua del DPH, de los retornos al citado DPH y de los vertidos al mismo, para el control del volumen derivado por las captaciones de agua del DPH, el titular del mismo queda obligado a instalar y mantener a su costa un dispositivo de medición de los volúmenes o caudales de agua captados realmente (contador o aforador).

Las aguas residuales se bombearán a la red de saneamiento municipal.

Por otro lado, desde este Órgano ambiental se aportan las siguientes medidas para la protección de las aguas superficiales y subterráneas:

- La maquinaria empleada en la fase de construcción, puede ser origen de fugas accidentales de aceites y combustibles que constituyan focos de contaminación de las aguas subterráneas y superficiales. Para evitar esos vertidos, se mantendrá en perfecto estado de conservación. Cualquier fuga se deberá recoger y gestionar como residuo peligroso. Los cambios de aceite deberán realizarse siempre que sea posible en un taller autorizado, y en caso contrario se deberá habilitar una zona estanca dentro de la instalación.
- Las tierras vegetales y suelos extraídos durante el proceso de ejecución del proyecto se acumularán en zonas debidamente habilitadas para este fin para su posterior reutilización en otras zonas de la parcela. Preferentemente se dispondrán en las zonas verdes y ajardinadas proyectadas.
- Durante la fase de funcionamiento las zonas susceptibles de generar contaminación en el desarrollo de la actividad deberán impermeabilizarse, por medio de un pavimento u hormigonado que asegure un coeficiente de permeabilidad de $K \leq 10^{-9}$ m/s. Estas zonas estarán dotadas de sistemas para facilitar la evacuación de los lixiviados a un punto de recogida.
- En los diseños de las áreas ajardinadas se utilizarán especies de bajo consumo hídrico y sistemas de riego localizado.
- Se extremarán las medidas necesarias para evitar vertidos contaminantes tanto a las aguas superficiales como a las subterráneas. Si se derivan evidencias o indicios de contaminación de las aguas subterráneas como consecuencia de la contaminación del suelo, tal circunstancia se notificará al organismo de cuenca. Para la vigilancia de la no afección a las aguas subterráneas en zonas susceptibles es de utilidad disponer de puntos de control donde realizar mediciones. Se deberá establecer un protocolo de toma de muestras para el control de cualquier contaminación.

Se contemplan las siguientes medidas correctoras en la fase de funcionamiento:

- Revisar periódicamente la instalación hidráulica para detectar posibles fugas.
- Establecer una serie de pautas a seguir por los usuarios del establecimiento, como pueden ser, no dejar los grifos o duchas abiertos mientras el agua no se esté utilizando, cerrar correctamente los grifos, para evitar goteos, realizar más de un uso de la ropa de baño, que permita disminuir el consumo de agua derivado de su lavado.
- Siempre que sea posible se utilizarán abonos de liberación lenta en las zonas ajardinadas.



- La fertilización se hará considerando la vulnerabilidad de la superficie a los nitratos.
- Para el mantenimiento de las zonas ajardinadas se buscará en todo momento la minimización de insumos limitándose el uso de herbicidas, pesticidas y otros aditivos, evitando una excesiva contaminación por infiltración y una acidificación del suelo natural.
- En todo caso se considera viable el mantenimiento de estas zonas evitando el empleo de herbicidas y pesticidas, persiguiendo una naturalización real de estos espacios.

4.2.- Protección del suelo.

Deberán adoptarse medidas preventivas para que durante el movimiento de tierras no se produzca una alteración significativa del flujo de escorrentía superficial, así como para minimizar la pérdida de suelo.

Las obras que impliquen movimientos de tierra y trasiego de camiones y maquinaria pesada se procurará que se desarrollen en épocas secas con el fin de evitar los arrastres por escorrentía a los cauces próximos.

Se procederá a la separación de la tierra vegetal extraída durante la fase de obras, con el fin de reutilizarla posteriormente en las labores de restauración del suelo. El acopio se realizará en montones de no más de 2 m de altura con el fin de evitar la compactación, favoreciendo de esta manera la aireación de la materia orgánica y la conservación de las propiedades intrínsecas de ésta.

Los vehículos y maquinaria pesada, sobre todo en la fase de construcción, circularán por las vías de acceso y la zona de actuación del proyecto de edificación, sin afectar a superficies colindantes. Es conveniente delimitar con cintas de señalización las zonas de maniobra.

Una vez concluidas las obras se procederá, si es necesario, a la descompactación de todas las superficies que hayan sido alteradas como consecuencia del paso de maquinaria, mediante un laboreo superficial del terreno o un subsolado.

Se aprovechará al máximo la red de caminos existentes, y se tratará de ajustar su acondicionamiento a la orografía y relieve del terreno, con el fin de minimizar pendientes y taludes.

Puesto que la actuación pretende ubicarse en suelo rústico, si finalmente se declarase proyecto prioritario (como así está solicitado) puede conllevar, a la vista de lo establecido en los artículos 10.2 y 17 de la ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla la Mancha, la calificación urbanística que exigen los artículos 54 y ss. del Decreto 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y el artículo 37 del Reglamento de Suelo Rústico.

4.3.- Protección a la atmósfera, calidad del aire y prevención del ruido.

Con carácter genérico, el promotor ha de adoptar las medidas y dispositivos en maquinaria y equipos utilizados en la fase de construcción para que disminuyan al máximo los niveles de ruido y emisiones generados por estos, destacando las siguientes:

- Los accesos deberán permanecer en perfecto estado y deberán ser regados periódicamente, de forma que se reduzcan las emisiones de polvo como consecuencia del tráfico de vehículos.
- Se limitará la velocidad de todos los vehículos a 20 km/hora, con el fin de evitar la generación de polvo y la emisión de altos niveles sonoros.
- Se llevará a cabo una puesta a punto de los motores de la maquinaria que interviene en las obras de construcción, para evitar en lo posible la emisión de gases de escape de la maquinaria, así como emisiones de ruido. Se deberá disponer de los documentos justificativos de haber pasado favorablemente las inspecciones técnicas de los vehículos correspondientes.

Para minimizar la contaminación acústica, se cumplirá lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que desarrolla esta Ley en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Para evitar la contaminación lumínica, deberá cumplirse lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias.

4.4.- Protección de la flora y la fauna.

Se prohíbe la alteración significativa o destrucción de las lindes, setos, superficies ocupadas por vegetación natural, árboles, arbustos o bosquetes de especies forestales, y demás elementos estructurales o característicos del paisaje agrario.

Se recuerda que según el Artículo 49 de la Ley 3/2008, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha, en caso de que se realicen operaciones de descuaje de cubiertas vegetales de matorral o arbolado, se deberá solicitar autorización previa a esta Delegación Provincial.

La eliminación de los restos vegetales se realizará con la mayor brevedad posible para evitar la aparición de plagas forestales y reducir el riesgo de incendios forestales. Se deberá tener en consideración la normativa en materia de prevención de incendios forestales.

Las zonas de acopio de materiales y demás instalaciones auxiliares se localizarán preferentemente en lugares provistos de vegetación natural.

Se realizará con suficiente tiempo de antelación la comunicación previa de la ejecución del proyecto a los agentes medioambientales de la zona, y en coordinación con estos se deberá jalonar la zona de trabajo con el fin de minimizar la afección a la vegetación natural. La ejecución del proyecto se realizará bajo la supervisión y el seguimiento ambiental de dichos agentes, debiendo atenderse a las indicaciones y sugerencias que éstos establezcan. Podrán establecer una limitación temporal para la ejecución del proyecto con el fin de evitar molestias sobre la reproducción o nidificación de la avifauna protegida.

De forma general, de interferir con cualquier especie amenazada que no cuente con planes de recuperación, de conservación del hábitat o de manejo específicos, se estará al régimen general de protección del artículo 64 y a las prohibiciones del artículo 77 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

En cuanto a las especies a utilizar en jardinería, se prohíbe el empleo de especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, modificado por Real Decreto 216/2019, de 29 de marzo), así como “evitar la introducción y proliferación en el medio natural de especies exóticas, especialmente cuando puedan competir con las autóctonas, alterar su pureza genética o los equilibrios y dinámica ecológicos” tal y como dispone el art. 63.3. de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha. En consonancia con lo anterior, se sugiere el empleo para la jardinería de especies autóctonas naturalmente presentes en la zona.

En cuanto a la instalaciones eléctricas, de telefonía, telecomunicaciones,...; es conveniente la sustitución de elementos aéreos (cables tensores, cableado de suministro,...) por otros de tipo subterráneo a fin de evitar la colisión de aves contra los mismos. En caso de que sean aéreos deben establecerse medidas para la protección de la avifauna contra la electrocución y/o colisión. Asimismo deben evitarse los cruzamientos aéreos de caminos, corrientes de agua,... así como otras estructuras lineales que puedan servir como corredores ecológicos. Se consigue de este modo además que el impacto visual sea menor.

4.5. Protección del paisaje y de los elementos geomorfológicos.

La implantación de infraestructuras supone la intromisión en el entorno de un elemento no natural que producirá un impacto visual negativo, por lo que se adoptarán medidas encaminadas a minimizar dicho impacto, como las siguientes:

- En la edificación se diseñará un tipo de cerramiento que se mimetice o integre lo mejor posible en el paisaje circundante. Es fundamental emplear acabados de los paramentos con colores y materiales tales que consigan la integración paisajística (Artículo 16 del Reglamento de Suelo Rústico aprobado por Decreto 242/2004 y modificado por Decreto 177/2010).
- Se dejará perfectamente acondicionada la zona, de manera, una vez acabas las obras, de manera que no queden en las inmediaciones infraestructuras auxiliares o residuos.

Las actuaciones no podrán afectar en ningún modo, mediante anclajes o cualquier otro tipo de intervención, a los paredones del Cañón del Río Júcar, catalogado como Elemento Geomorfológico de Protección Especial por la ley 9/1999, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

4.6. Gestión de residuos.

En general, los residuos deben ser caracterizados y separados con objeto de determinar su naturaleza y destino, almacenados sin originar un riesgo para la salud humana y el medio ambiente, y ser entregados a un gestor autorizado, según determina la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados. En particular, respecto a la gestión de residuos de Construcción y Demolición que se puedan generar se tendrá en cuenta lo dispuesto en el R.D. 105/2008, de 1 de febrero.

Se deberá atender asimismo a lo dispuesto en el Decreto 78/2016, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Integrado de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha.

4.7. Protección del Patrimonio y Bienes de Dominio Público.

La Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes emitió con fecha 21 de diciembre de 2021 Resolución que autorizaba el presente proyecto (Expte: 21.3227 R), sin perjuicio de que si aparecieran cualquier tipo de restos durante la ejecución de las obras, se deberá actuar conforme a lo dispuesto en el artículo 44.1 de la Ley 16/85, de Patrimonio Histórico Español y en el artículo 52 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla la Mancha, para garantizar el control arqueológico.

El proyecto respetará las distancias de retranqueo a caminos para construcciones y edificaciones establecidas en el artículo 16 del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004 de 27 de julio). Según éste, y en tanto no exista cualquier otra indicación al respecto en la normativa urbanística municipal, las obras deberán retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

Por otro lado, no existe afección a Montes públicos ni Vías pecuarias.

4.8. Plan de desmantelamiento.

Según lo establecido en el artículo 38.1.3º del Reglamento del Suelo Rústico, finalizada la vida útil de la explotación o la licencia de actividad caduque se procederá a su desmantelamiento y reposición, por lo que todo quedará tal y como estaba antes de iniciar dicha actividad.

Una vez finalizada la actividad de forma permanente, se eliminarán las instalaciones, se retirarán todos los restos de material, residuos o tierras sobrantes a vertederos adecuados a la naturaleza de cada residuo y se restaurarán los terrenos ocupados a su estado original, dejando el área de actuación en perfecto estado de limpieza. El desmontaje y la restauración deberán realizarse en el plazo máximo de un año tras la finalización de la actividad y deberá ponerse en conocimiento del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Albacete (Órgano Ambiental) para dar por finalizado el expediente. Asimismo, en caso de que la actividad sea traspasada, también se deberá poner en conocimiento de este organismo.

Quinto. Especificaciones para el seguimiento ambiental del proyecto.

De acuerdo con el artículo 64 de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, corresponde al órgano sustantivo el seguimiento del cumplimiento del Informe de Impacto Ambiental.

El órgano ambiental podrá recabar información y realizar las comprobaciones que considere necesarias para verificar el cumplimiento del condicionado del informe de impacto ambiental. De las inspecciones llevadas a cabo, podrán derivarse modificaciones de las actuaciones previstas, con el fin de lograr la consecución de los objetivos de la presente Resolución.

Para llevar a cabo el programa de seguimiento y vigilancia el promotor deberá designar un responsable del mismo, que podrá ser personal interno o externo de la empresa promotora, y notificar su nombramiento tanto al órgano sustantivo como ambiental.

Todas las actuaciones y mediciones que se realicen en aplicación del programa de vigilancia ambiental, deberán tener constancia escrita y gráfica mediante actas, lecturas, estadillos, fotografías y planos, de forma que permitan comprobar la correcta ejecución y cumplimiento de las condiciones establecidas, y la normativa vigente que le sea de aplicación. Esta documentación recogerá todos los datos desde el inicio de los trabajos de construcción estando a disposición de los órganos de inspección y vigilancia.

El seguimiento y la vigilancia incidirán especialmente en los puntos del apartado 4 de la presente Resolución.

Sexto. Documentación adicional.

El promotor de este proyecto deberá presentar la siguiente documentación ante el Órgano Ambiental, a través del Órgano Sustantivo (Ayuntamiento de Alcalá del Júcar).

a) Antes del inicio de la actividad:

- Notificación de la fecha prevista para el inicio de la actividad con una antelación mínima de 10 días.
- Designación por parte del promotor de un responsable para el cumplimiento del Plan de seguimiento y vigilancia ambiental del proyecto.

- Autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar en la que se concede un volumen de agua de hasta 3000 m³ anuales.

- En el primer trimestre de cada año, desde el inicio de la actividad y durante los cuatro primeros años de funcionamiento del proyecto: Informes sobre los controles y actuaciones en aplicación del Plan de seguimiento y vigilancia ambiental.

Séptimo. Conclusión.

Como consecuencia del análisis realizado, esta Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Albacete, en virtud del Decreto 87/2019, de 16 de julio, por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de la Consejería de Desarrollo Sostenible, y en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Resolución de 13 de octubre de 2020, de la Dirección General de Economía Circular, por la que se delegan competencias en materia de evaluación ambiental en las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Desarrollo Sostenible, y conforme a la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, resuelve que el proyecto "Hotel de cinco estrellas, restaurante y spa" (Exp. PRO-AB-22-1429) no necesita someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales y de seguimiento que propone el promotor y los requisitos ambientales que se desprenden del presente informe de impacto ambiental.

Esta Resolución se hará pública a través del Diario Oficial de Castilla-La Mancha y de la sede electrónica de la Consejería de Desarrollo Sostenible (<https://neva.jccm.es/nevia>), tal y como establece el artículo 54.3 de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

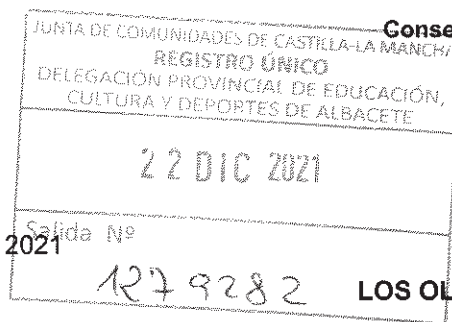
El presente Informe de Impacto Ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, salvo que se hubiera autorizado el proyecto y comenzado su ejecución, de acuerdo con el artículo 54.4 de la Ley 2/2020. El promotor podrá solicitar prórroga de vigencia antes de que transcurra el plazo de la misma, la cual se podrá conceder, en su caso, por dos años adicionales, contados a partir de la finalización del plazo inicial de vigencia, para lo cual se estará a lo marcado en el artículo 55 de la Ley 2/2020. En el caso de producirse la caducidad, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada del proyecto.

De conformidad con el artículo 55.5 de la Ley 2/2020, el presente informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que pudieran proceder en vía administrativa o judicial frente al acto futuro de autorización del proyecto, en su caso.

Por último, y de conformidad con el artículo 56 de la Ley 2/2020, el órgano sustantivo, en el plazo de quince días hábiles desde que adopte la decisión de autorizar o denegar el proyecto, remitirá al Diario Oficial de Castilla-La Mancha, un extracto del contenido de dicha decisión para su publicación. Asimismo, publicará en su sede electrónica la decisión sobre la autorización o denegación del proyecto y una referencia al Diario Oficial de Castilla-La Mancha en el que se ha publicado este Informe de Impacto Ambiental.

Albacete, 19 de mayo de 2022

La Delegada Provincial
MARÍA LLANOS VALERO HERNÁNDEZ



Consejería de Educación, Cultura y Deportes

Delegación Provincial de Albacete

Avda. de la Estación, 2 – 02071 Albacete

Albacete, 21 de diciembre de 2021

LOS OLIVOS MULTIASENTURA, S.L.

C/ Olmeda, nº 6

02210 – Alcalá del Júcar

(Albacete)

N/REF: Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Albacete

ASUNTO: RESOLUCIÓN. "PROYECTO DE HOTEL DE CINCO ESTRELLAS, RESTAURANTE Y SPA", en las Parcelas 131, 132, 133, 134, 142 y 143 del Polígono 25 y Parcelas 25, 26 y 27 del Polígono 27, del T.M. de Alcalá del Júcar (provincia de Albacete).

EXP/CULT.: 21.3227 R

S/REF.:

VISADO: AUTORIZABLE

Visto el Proyecto de referencia, remitido para su informe.

Visto el informe emitido por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Albacete, en relación con el proyecto de referencia.

Vistas las normas de aplicación, en particular, los Art. 26, 27 y 48 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha

LA VICECONSEJERÍA DE CULTURA Y DEPORTES RESUELVE:

AUTORIZAR el referido proyecto, y ello, sin perjuicio de que, en el caso de que aparecieran restos durante la ejecución de las obras, se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 44.1 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español y en el artículo 52 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (deber de comunicación a la Administración competente en materia de Patrimonio Cultural) y, así, antes de continuar con la ejecución de las obras, deberá garantizarse su control arqueológico.

Por tanto, la Viceconsejería de Cultura y Deportes da por finalizado el expediente.

Cualquier modificación del emplazamiento de la actuación autorizada en este momento deberá contar con el visado y la autorización de la Viceconsejería.

Contra la presente resolución podrá interponerse recurso de alzada ante el Consejero de Educación, Cultura y Deportes en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

LA VICECONSEJERA DE CULTURA Y DEPORTES
P.D. EL DELEGADO PROVINCIAL DE
EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES
Por Resolución de 5 de marzo de 2021

Firmado digitalmente en ALBACETE a 22-12-2021

por Diego Perez Gonzalez

Cargo: Delegado Provincial de Educación, Cultura y Deportes



Castilla-La Mancha

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete
Teléf. 967 558 100 – www.castillalamancha.es

INFORME DE PONENCIA PARA LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Expediente	PP 4-21
Proyecto	HOTEL DE CINCO ESTRELLAS, RESTAURANTE Y SPA
Localización	POLÍGONO 25: PARCELAS 131, 132, 133, 134, 142, 143 Y 9026 POLÍGONO 27: PARCELAS 25, 26, 27 Y 9008
Municipio	ALCALÁ DEL JÚCAR
Promotor/a	LOS OLIVOS MULTIAVENTURA, S.L.
P.E.M.	4.195.467,06 €

Este informe se pronuncia sobre la siguiente documentación técnica:

- Proyecto básico de Hotel de cinco estrellas, restaurante y spa, firmado en noviembre de 2021, por el arquitecto Eduardo Mascagni Valero.
- Proyecto básico modificado de Hotel de cinco estrellas, restaurante y spa, firmado el 4/11/2022 por el mismo técnico.
- Anejos a la memoria: acometida a red general de saneamiento; cálculo de la demanda de recursos hídricos; demanda de recursos hídricos y plan de restauración y revegetación, firmados el 22/12/2022 por el mismo técnico.

1.- DESCRIPCIÓN ASUNTO.

Con fecha 19/12/2022, la Unidad de Acompañamiento Empresarial remite expediente de proyecto prioritario arriba identificado y solicita la convocatoria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los efectos previstos en el art. 9 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha. A la vista de la documentación recibida, el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística efectúa requerimiento de documentación complementaria, que es presentada con fecha 27/12/2022.

De acuerdo con la mencionada Ley, concretamente conforme a lo dispuesto en la letra a) del número 2 el artículo 9, el informe a emitir por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tendrá como objeto, al menos, las determinaciones que correspondan en materia territorial y urbanística, entre otros.

Y, añade el art. 17 de la citada Ley:

“1. Cuando el proyecto prevea su implantación en suelo rústico la declaración como proyecto prioritario implica la obtención de la calificación urbanística prevista en la normativa de ordenación territorial y urbanística, así como, en su caso, la autorización para excepcionar los parámetros de ocupación máxima y parcela mínima previstos en la Instrucción Técnica de Planeamiento.

2. A la actuación propuesta se le aplicará el resto del régimen del suelo rústico a todos los efectos incluido el devengo del canon que, en su caso, proceda por la obtención de la calificación urbanística.”



Según el proyecto básico modificado, se pretende llevar a cabo la construcción de un hotel de cinco estrellas con restaurante y spa. El hotel se ubicará en las parcelas 25, 26 y 27 del polígono 27, y también se vinculan a la actividad las parcelas 131, 132, 133, 134, 142 y 143, del polígono 25, del catastro de rústica de Alcalá del Júcar, separadas por el camino público, parcelas 9008 del polígono 27 y 9026 del polígono 25. La superficie catastral total es de 145.309 m². Se accederá a través del núcleo urbano de Las Eras, tomando un desvío hacia el Este, a 600 m se llega a las parcelas citadas.

Constará de dos edificios, edificio central y edificio suites, y un anexo de comunicaciones, que los conectará en planta baja y primera.

Edificio central:

- Planta baja: centro termal, lavandería, instalaciones generales del edificio y almacenes.
- Planta primera: acceso y recepción, consigna, oficinas, aseos de uso general, aseos de zona de oficina, patio interior, restaurante, terraza-mirador cubierta, salas de conferencia, y cocina.
- Planta cubierta: casetón de escalera y ascensor, y terraza-mirador descubierta.

Edificio suites:

- Planta baja: habitaciones 1 a 12, y piscina exterior común.
- Planta primera: habitaciones 13 a 24.
- Planta cubierta: casetones de escaleras de habitaciones 13 a 24 y terrazas particulares con piscina.

Superficies de la actuación proyectada según documentación técnica

Uso		Sup. Construida (m ²)	Sup. Ocupada (m ²)
Edificio central	Planta baja	1.453,37	1.453,37
	Planta primera	1.208,85	
	Planta cubierta	55,18	
	Total	2.717,4	
Edificio suites	Planta baja	1.119,55	1.119,55
	Planta primera	1.119,55	
	Total	2.239,1	
Anexo comunicación	Planta baja	12,14	12,14
	Planta primera	12,14	
	Total	24,28	
TOTAL CONSTRUIDA		4.980,78	2.585,06
Sup. exteriores	Piscina		497,91
	Terrazas		1.889,4
	Viales internos		2.467,6
	Zonas ajardinadas		10.773,9
	Zonas deportivas		1.408
	Zonas de recreo infantil		645
	TOTAL		17.681,81
Nave existente			1.250
TOTAL OCUPADA			21.516,87





2.- ASPECTOS URBANÍSTICOS

A) Normativa aplicable

- Municipal:

El municipio de Alcalá del Júcar dispone como planeamiento general de un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (en adelante ProyDSU) aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 12/12/1979 y publicadas en BOP 11/01/1980.

Ordenanza municipal reguladora del uso, mantenimiento y mejora de los caminos rurales de Alcalá del Júcar, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Albacete con fecha 13 de octubre de 2021.

-Autonómica:

-Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante TRLOTAU).

-Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico. (en adelante RSR).

-Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante ITP).

B) Clasificación del suelo y Uso

Clasificación: SRNUEP

Categoría SRNUEP: Natural, pues la Resolución de Evaluación de Impacto Ambiental indica que es zona de reproducción del águila real, águila perdicera y halcón peregrino (DT 2ª del RSR en relación con el Art. 5.1.b) RSR).

Uso: Hoteleros y hosteleros

Permiso uso/ No prohibición: Se justifica en el informe técnico municipal de 8/11/2022, que el uso está permitido por el ProyDSU como edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social (Apart. 4.1) ProyDSU) en el suelo no urbanizable. No existe otra clase de suelo rústico.

	ProyDSU	RSR (ITP)	PROYECTO
ALTURA MÁXIMA	3 plantas	2 plantas. 8,50 m	2 plantas. 8,50 m
PARCELA MÍNIMA	10.000 m ²	20.000 m ²	145.309 m ²
OCUPACIÓN	20%	5 % (ITP)	14,81 %.
RETRANQUEOS A LINDEROS	Superior a la altura y no inferior a 3,50 m.	--	11,00 m.
RETRANQUEOS A EJE DE CAMINO	Mayor o igual a 15 m (Ordenanza de caminos)	--	Mayor de 15 m

C) Determinaciones de directa aplicación y de carácter subsidiario (Arts. 10 y 16 RSR):

Se justifica en el Proyecto básico modificado y en el informe técnico municipal de 8/11/2022: las determinaciones de directa aplicación; los retranqueos a linderos, superiores a la altura del edificio y no inferiores a 3,5 m (11 m), y los retranqueos a eje de caminos de 15



m (> 15 m), establecidos ambos por la Ordenanza de caminos de Alcalá del Júcar; y la altura de 3 plantas sobre rasante del ProyDSU (2 plantas).

D) Condiciones particulares de uso:

Requisitos sustantivos para los usos hoteleros y hosteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares. Sección 6ª, Cap. II, Título IV RSR)

- **Art. 26.2 RSR: Implantación en suelo rústico**

Según este artículo, *“En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.”*

Art. 12.1 RSR: *“En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa sectorial que resulte aplicable”.*

Se justifica en el informe técnico municipal de 8/11/2022, que el uso está permitido por el ProyDSU como edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social (Apart. 4.1) ProyDSU) en el suelo no urbanizable. No existe otra clase de suelo rústico.

- **Art. 26.4:** *“Tratándose de establecimientos hoteleros y hosteleros distintos de los descritos en el número 3 anterior, sólo se admitirá como causa de acreditación de su necesidad de emplazamiento en suelo rústico la inexistencia de suelo clasificado como urbano o urbanizable con calificación idónea para este uso en el municipio de que se trate. Además, su implantación sólo será posible cuando se vayan a ubicar a una distancia máxima de tres kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.”*

Se aporta informe de excepcionalidad de fecha 7/11/2022 de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo en Albacete, donde se concluye que, *“ (...) INFORMA FAVORABLEMENTE la excepcionalidad en cuanto a la variación de radios y distancias previstas en el artículo 10 b) y artículo 26 apartados tercero y cuarto, así como la variación del porcentaje máximo de ocupación, por tratarse de un proyecto que destaca por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, (...)”.*

Corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobar expresamente la excepcionalidad de esta distancia, sin que el citado informe tenga carácter vinculante.

- **Art. 26.5 RSR: Superficie y ocupación**

Se cumple la superficie mínima de parcela de 20.000 m²; pero no se cumple superficie máxima ocupada por la edificación del 5 %, establecidas por la ITP. Obra en el expediente remitido informe de excepcionalidad de fecha 7/11/2022 de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo en Albacete para una ocupación del 14,81 %.

Corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobar expresamente la excepcionalidad de esta distancia, sin que el citado informe tenga carácter vinculante.





• **Art. 26.7 RSR: Infraestructuras y Servicios urbanísticos**

En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

- **Suministro de agua:**

Por parte de la promotora se aportan los siguientes documentos: Solicitud de concesión de aguas subterráneas, excepto abastecimiento y riego, ante la Confederación Hidrográfica del Júcar en fecha 16/12/2022 y el documento “Anejos conexión redes municipales”, con fecha 23/12/2022, en el que se manifiesta:

“Por la proximidad del proyecto al núcleo de población de Las Eras, las necesidades hídricas del proyecto deberán estar cubiertas por el municipio, por lo que será necesaria la realización de un tramo de enlace a la red municipal de agua potable.

Las obras previstas en el presente Proyecto pretenden dar servicio al hotel, restaurante y spa” ...A continuación, se detalla una estimación de la demanda de recursos hídricos del proyecto, en una cuantía de 2.150,47 m3/año.

...

“Asciende el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) a la cantidad de OCHO MIL DOSCIENTOS EUROS (8.280,00 €).”

Por parte del Ayuntamiento se aportan los siguientes documentos:

- Escrito del alcalde de fecha 16/12/2022, declarando: *“Que se autoriza y se presta conformidad por este Ayuntamiento de Alcalá del Júcar a que, previas las actuaciones oportunas, el consumo de agua que supondrá la actividad a implantar, conforme al proyecto aportado, se sirva de la red de abastecimiento de titularidad pública municipal.”*
- Escrito del alcalde de fecha 26/12/2022 sobre suficiencia de recursos hídricos, en el que se afirma:

PRIMERO: Que por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar se tramita, a instancia de este Ayuntamiento, la concesión de aguas subterráneas con destino a abastecimiento en el término municipal de Alcalá del Júcar (expediente 5279/2016-2016CP0184).

*SEGUNDO: Que, en el referido expediente en curso, existe informe de 30 de enero de 2019 emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica de la Confederación Hidrográfica del Júcar donde se ratifica en la cifra de 176.400 m3/año como volumen anual suficiente * “para cubrir tanto las necesidades hídricas actuales del municipio como para atender los futuros crecimientos urbanos... según el vigente Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Júcar, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero (BOE-A-2016-439)”.*

TERCERO: Que, conforme con la documentación técnica aportada por el promotor LOS OLIVOS MULTIAVENTURA, S.L., la puesta en marcha de la actividad implicará un consumo anual de agua estimado de 2.150,47 m3, para cuya satisfacción se prevé



la ejecución de una nueva acometida a la red municipal de agua potable existente en el núcleo de Las Eras.

CUARTO: Que, de acuerdo con los registros más recientes de que dispone este Ayuntamiento relativos a la lectura de aparatos medidores integrados en la infraestructura de la red de suministro y distribución de agua potable a la población, el municipio presenta un consumo anual de 112.210 m3.

QUINTO: Que, a la luz de los datos referidos, este Municipio dispone de excedente, capacidad y recursos hídricos suficientes para atender las necesidades de la actividad (2.150,47 m3/anuales) y poder abastecer a la instalación proyectada.

* Como puntualización, debemos advertir que obra en esta Delegación Provincial informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 26/11/2019, en relación a la tramitación del POM, en el que se manifiesta: *“deberá tenerse en cuenta la limitación en el volumen máximo anual de 176.400m3 establecida en el informe de la Oficina de Planificación Hidrológica de 17/11/2017, en el expediente de referencia 5279/2016 (2016CP0184), de concesión de aguas subterráneas para el abastecimiento de la población, actualmente en trámite.”*

- Informe técnico municipal favorable de fecha 26/12/2022.
- Resolución de concesión de licencia de fecha 29/12/2022, a Los Olivos Multiaventura, S.L. para ocupación de subsuelo de camino público de titularidad municipal para conexión a la red municipal de agua.

- **Saneamiento:**

Las aguas residuales generadas se bombearán a la red municipal de alcantarillado del núcleo de Las Eras, a 300m de la zona de actuación.

En el documento *“Anejos conexión redes municipales”*, presentado por el promotor con fecha 23/12/2022, se manifiesta:

“El núcleo de población de Las Eras, perteneciente al municipio de Alcalá del Júcar, cuenta con red de saneamiento, no siendo la misma separativa. Esta red de saneamiento cuenta con un trazado urbano cuyo punto más próximo a la parcela en al que se localiza el proyecto objeto del presente anexo se encuentra al final de la calle Peñicas, distando unos trescientos metros del punto de la parcela desde el que evacuaría la red de saneamiento propia del edificio del hotel.

Actualmente la parcela en la que se plantea el proyecto carece de conexión a la red de saneamiento, por lo que sería necesaria la realización de la conexión a la red de saneamiento municipal.

Las obras previstas en el presente Proyecto pretenden dar servicio al hotel, restaurante y spa, lo que implica un caudal horario punta estimado de 2,00 l/s. Se ha previsto un grupo de bombeo con su circuito de impulsión en el límite con el ayuntamiento de Alcalá del Júcar en previsión de un futuro enganche de su red de saneamiento.

Por lo tanto, sería necesaria la realización de un tramo de conexión desde este último punto de la red general de saneamiento de la localidad hasta el punto de evacuación de la red de saneamiento del proyecto.

...





Asciende el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) a la cantidad de CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA EUROS (51.480,00 €)."

Se aporta informe técnico municipal favorable de fecha 26/12/2022 y resolución de concesión de licencia de fecha 30/12/2022, a Los Olivos Multiaventura, S.L. para ocupación de subsuelo de camino público de titularidad municipal para conexión a la red municipal de saneamiento.

- Suministro de energía eléctrica:

Se estima una potencia instalada de 1000 Kw. Se realizará petición de punto de conexión a empresa distribuidora para realizar acometida desde zona próxima a la localidad de Las Eras.

Con fecha 23/12/2022, el promotor presenta un escrito en el que manifiesta: *Se aporta justificante de apertura de expediente en la plataforma virtual de Gestión de Expedientes GEA. Para la apertura de un nuevo expediente, se aportó el punto de conexión mediante coordenadas UTM ETRS89, la referencia catastral, la potencia estimada y el solicitante. Puesto que se trata de un procedimiento abierto, no se puede extraer desde la plataforma ningún tipo de justificante. Únicamente, se realizan pantallazos en los cuales se reflejan el número de expediente 9042054742 y se refleja el estado de la solicitud (Pendiente de enviar solicitud), que se refiere a que el promotor está pendiente de recibir desde el Gestor de Iberdrola la comunicación de recepción de la solicitud y el inicio de petición de documentación para poder ir avanzando en la tramitación del expediente.*

- Se dispone de acceso a telefonía, TV y telecomunicaciones.

- La recogida de residuos no peligrosos y orgánicos se realizará a través del servicio de recogida municipal.

Requisitos requeridos por el planeamiento municipal:

- Ordenanza municipal reguladora del uso, mantenimiento y mejora de los caminos rurales de Alcalá del Júcar, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Albacete con fecha 13 de octubre de 2021. Quedan incluidos en el ámbito regulador de esta Ordenanza todos los caminos de titularidad municipal de Alcalá del Júcar.

La parcela objeto del presente proyecto se encuentra afectada por los caminos municipales denominados "de Las Eras a Casas de Ves", y "de Alcalá del Júcar a Casas de Ves", considerados de segunda y de primera categoría, respectivamente. Por lo tanto y en cumplimiento del artículo 13 de la Ordenanza, cualquier edificación deberá retranquearse un mínimo de 15,00 metros al eje del camino, cumpliendo el proyecto planteado con este requisito puesto que las edificaciones se encuentran a distancias superiores, y el cerramiento o vallado de la parcela se encontrará a cinco o más metros del eje del camino y tendrá una altura máxima de dos metros.

3.- TRAMITACIÓN:

INFORMACIÓN PÚBLICA (Art. 7.4 Ley 5/2020)		
ANUNCIOS	D.O.C.M n º 219	9/11/2022
INFORMES SECTORIALES		
1. ADMÓN. ESTATAL		
Confederación Hidrográfica del Júcar	16/12/2022: Solicitud concesión	
2. ADMÓN. AUTONÓMICA		
Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible:	<u>Servicio de Medio Ambiente:</u> Resolución de 19/05/2022, por la que se formula el informe de impacto ambiental (PRO-AB-22-1429). <u>Servicio de Medio Natural:</u> Informe 17/10/2022.	
Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes.	Visado AUTORIZABLE, fecha 21 de diciembre de 2021 y Exp.Cult.: 21.3227 R ratificado con fecha 10/10/2022	
3. ADMÓN. LOCAL		
Conveniencia calificación urbanística para Interés general del municipio (art. 43.7 RSR)	Resolución del alcalde de 9/11/2022.	

4.- PROPUESTA:

En virtud de lo anterior, dado que la actuación pretendida cumple según informes técnicos municipales, con los requerimientos establecidos en la legislación municipal y autonómica, obrando informe técnico favorable del Servicio, esta Ponencia somete a consideración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión de informe propuesta de declaración de proyecto prioritario, lo que implicaría la obtención de la correspondiente calificación urbanística, con aplicación de la excepcionalidad de la distancia prevista en el número 4 del artículo 26 del RSR y de la superficie máxima ocupada por la edificación establecida por la ITP. La calificación urbanística se otorgaría en los siguientes términos:





RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

Proyecto	- Proyecto básico de Hotel de cinco estrellas, restaurante y spa, firmado en noviembre de 2021, por el arquitecto Eduardo Mascagni Valero - Proyecto básico modificado de Hotel de cinco estrellas, restaurante y spa, firmado el 4/11/2022 por el mismo técnico; y Anejos a la memoria de fecha 22/12/2022
Uso	Hotelero
Emplazamiento	Parcelas 131, 132, 133, 134, 142, 143 y 9026, del polígono 25; y parcelas 25, 26, 27 y 9008, del polígono 27. ALCALÁ DEL JÚCAR
Clasificación del suelo	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (zona de reproducción del águila real, águila perdicera y halcón peregrino)
Superficie a vincular	145.309 m ²
Ocupación	14,81 % (21.516,87 m ²)
Altura máxima de construcciones y edificaciones	2 plantas sobre rasante
Retranqueos de construcciones y edificaciones	ProyDSU: A linderos, superiores a la altura del edificio y no inferiores a 3,5 m (11 m). Ordenanza de caminos de Alcalá del Júcar: A eje de camino mayor de 15 m (> 15 m)

De acuerdo con el art. 64.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante TRLOTAU):

- Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en los informes técnicos y autorizaciones preceptivas emitidas o a emitir por las diferentes Administraciones afectadas.

- La superficie que debe ser objeto de reforestación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno, será como mínimo de 72.654,5 m² (50% de la superficie vinculada por la calificación urbanística).

- Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos a su estado original, conforme al plan de restauración.

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 pertinente (art. 58 del TRLOTAU).

Corresponde al Ayuntamiento proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Arts. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR), así como que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17d) del RSR).
3. Fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículos 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).

El importe correspondiente a la participación de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha en el canon (1%), se hará efectivo mediante autoliquidación en el Modelo 046, en concepto de Canon urbanístico a favor de la JCCM (5400), haciendo constar en la descripción del ingreso el siguiente texto:

“INGRESO EN EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA JCCM EN CONCEPTO DE CANON CORRESPONDIENTE A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO....., PROMOVIDO POR....., EN EL MUNICIPIO DE”

(Ingreso sin IVA)

Una vez finalizada la construcción, instalación u obra y teniendo, tras su ejecución, en cuenta el importe real de la inversión en obras, construcciones e instalaciones, la administración, mediante la oportuna comprobación administrativa, practicará la correspondiente liquidación definitiva, exigiendo del interesado o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

4. Notificar a la Consejería el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente (Art. 29.5 RDU), así como el justificante del ingreso en concepto de canon urbanístico correspondiente a la calificación urbanística.
5. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del LOTAU y 40.4 del RSR).
6. Comprobar el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidas en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Arts. 63.1.2ªa) y 66.1 del TRLOTAU).





Castilla-La Mancha

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete
Teléf. 967 558 100 – www.castillalamancha.es

De conformidad con lo establecido en el art. 63.1.2º del TRLOTAU, la eficacia de la calificación urbanística quedaría condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables y, en todo caso, a la acreditación de disponibilidad de recursos hídricos, lo que será comprobado por el Ayuntamiento con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, y a la prestación de garantía a la Administración Municipal por importe del 3% del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar.



Firmado digitalmente en ALBACETE a 10-01-2023
por Mercedes Sarabia Nuno de la Rosa
Cargo: La Jefa de Servicio

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 74396F56E4D2F0B4F671E8