

ACTA Nº 2/2010

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las 13,00 horas del día 21 de abril de 2010, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, en primera convocatoria, asistiendo a la misma las siguientes personas:

PRESIDENTE:

D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

VICEPRESIDENTE:

D. Rodrigo Molina Castillejo, Delegado Provincial de la Consejería Ordenación del Territorio y Vivienda de Cuenca.

VOCALES:

D. Pedro Gómez Escribano, representante en materia de Bienestar Social de la Delegación Provincial de la Consejería de Salud y Bienestar Social.

D. Antonio de la Torre Mora, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural de Cuenca

D. Francisco Javier Gallego Carrasco, representante en materia de Sanidad de la Delegación Provincial de la Consejería de Salud y Bienestar Social.

Dña. María Teresa Carrasco Verde, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía.

Dña. Ana Aliseda Pérez de Madrid, en representación de la Delegación de la Consejería de Educación y Ciencia de Cuenca.

D. L. Fernando del Amo Muñoz de Morales, representante en materia de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.

D. Rafael Abenza López, en representación de la Administración General del Estado.

D. Cipriano Arquero Mota, concejal del Ayuntamiento de Horcajo de Santiago, en representación de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.

Dña. Elisa Almodóvar Sánchez, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha en Cuenca.

D. Juventino Menéndez Barrero, en representación de la Confederación de Empresarios de Cuenca.

Dña. Carmen Torralba Valiente, en representación de la Excma. Diputación Provincial.

Dña. Azucena García Morillas, representante en materia de Industria y Energía de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.

D. Gonzalo Igualada Puerta, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

Dña. Carmen Mota Utanda, experta en Urbanismo.

SECRETARIO:

D. José Antonio Valdés Ruiz, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Cuenca.

PONENTES:

D. José Luís García Morillas, Jefe de Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Cuenca.

Dña. Eva María Arteaga Galindo, Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Cuenca.

Asiste el representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha D. Antonio Navarro.

No asisten:

VOCALES:

D. José María Verdú López, experto en Urbanismo.

Dña. Mercedes Toledo Silvestre, Concejal del Ayuntamiento de Motilla del Palancar, en representación de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.

Constituida válidamente la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se pasa al examen del Orden del día.

ORDEN DEL DÍA

Previamente a tomar en consideración el orden del día se reparte a cada uno de los miembros de la comisión asistentes un ejemplar del libro "Derecho de la Ordenación del Territorio y Urbanístico de Castilla-La Mancha" remitido por la Dirección General de Urbanismo.

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

Se da por leída el Acta 1/2010 correspondiente a la sesión celebrada el día 15 de marzo de 2010, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

PUNTO 2º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SAN CLEMENTE (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA.

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

Con fecha de entrada 5 de diciembre de 2008 se recibe en esta Delegación el expediente referente a la Modificación Puntual nº 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, remitido por el ayuntamiento de San Clemente para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la Aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

A. FASE MUNICIPAL

I. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de aprobación inicial

Concluida la redacción técnica, se somete a:

A) Trámite de Información Pública por un período de un mes, en:

- D.O.C.M. nº 158 31-07-2008
- Periódico "El Día" de Cuenca 19-07-2008
- Tablón de anuncios

- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 14-11-2008, según el cual no se han presentado alegaciones.

B) Informes de los distintos Departamentos y órganos de las Administraciones

Se solicitan los siguientes informes con fecha 17-7-2008:

- Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social.
- Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad.

- Delegación Provincial de Cultura.
- Delegación Provincial de Industria y Sociedad de la Información
- Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Subdelegación del Gobierno.

Se aportan los siguientes informes:

- Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social. 23-7 y 4-12-08.
- Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad. 12-8-08.
- Delegación Provincial de Industria y Sociedad de la Información. 24-7-2008.
- Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural. Informe de 28-7-2008, indicando que se dictó resolución de fecha 4-6-2008 sobre la no necesidad de un procedimiento reglado sobre Evaluación ambiental. (DOCM Nº 125 DE 17-6-08).
- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 24-7 y 16-9-2008.
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Dirección General del Agua:

Informes sobre abastecimiento y saneamiento-depuración. 25-07-2008

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. 15-09-2008

Dirección de Carreteras. 11-12-2008

C) Dictamen de los Municipios colindantes

Solicitado con fecha 17-7-2008 a los municipios de: Villarrobledo, Vara de Rey, Casas de Fernando Alonso, La Alberca de Záncara, Casas de los Pinos, El Provencio, Las Pedroñeras, El Cañavate, Santa María del Campo Rus, Atalaya del Cañavate y Cañada Juncosa.

Contestan los municipios de La Alberca de Záncara (25-7-2008) y Las Pedroñeras (26-8-2008).

II. Art. 36.3 TRLOTAU. Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa la aprobación inicial en Pleno celebrado el 29 de noviembre de 2008 en sesión extraordinaria y remite el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda interesando la aprobación definitiva.

B. FASE AUTONÓMICA

III. Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de Aprobación definitiva, **con fecha 5 de diciembre de 2008** y durante el período consultivo y de análisis, la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda:

a) Recaba los siguientes informes, con fechas 10 y 18-12-2008:

- Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente
Adecuación a la Evaluación Ambiental Previa. 23-12-2008
- Consejería de Salud y Bienestar Social 29-12-2008
- Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de OT y V. 19-12-2008

b) Requiere al Ayuntamiento de San Clemente para que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escrito de 10-12-2008.

El Ayuntamiento de San Clemente atiende el requerimiento efectuado, con fecha **6 de agosto de 2009**, aportando los siguientes informes:

- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 16-6-09:

“Con fecha 16-02-09 la Oficina de Planificación Hidrológica de esta Confederación Hidrográfica del Guadiana, informa lo siguiente:

- El Plan Hidrológico vigente tiene contemplada una reserva hídrica máxima para el municipio de San Clemente de 516.900 m³/año en el año 2012. De acuerdo con los análisis de proyección de población y dotaciones, recogidos en los Estudios Económicos del art. 5 de la DMA, se estima que en el horizonte del año 2015, la población de San Clemente será de 6.499 habitantes. Considerando una dotación máxima de 280 l/hab/día para poblaciones de menos de 10.000 habitantes con actividad industrial alta, esto supone que como máximo dispondrá de una reserva hídrica de 664.198 m³/año para todo el municipio.*
- A falta del dato del consumo actual del municipio de San Clemente, lo estimamos multiplicando la población de 7.058 habitantes, que las cifras de población resultantes de la revisión del Padrón Municipal referidas al 1-1-08 asignan a ese municipio, por la dotación media de 180 l/hab/día, resultando un consumo anual de 721.328 m³. De acuerdo con la documentación aportada, el consumo previsto para el desarrollo de esta actuación es de 39.694 m³/año, que sumado con el consumo actual, nos daría un consumo total de 761.022 m³/año, volumen que supera el máximo permitido en el Plan Hidrológico.*

Por tanto, de acuerdo con lo indicado en el segundo párrafo del art. 25.4 del vigente Texto Refundido de la Ley de Aguas, esta Oficina de Planificación estima que existirán recursos suficientes para llevar a cabo la actuación planteada y sería compatible con la Planificación Hidrológica, si se asegura que la suma del consumo de los sectores existentes, más el incremento de consumo que supondrán los sectores futuros, no rebasa el límite de 664.198 m³/año.”

En conclusión no encontramos elementos que impidan el trámite normal de este Proyecto, con la dotación de agua pertinente definida en el Reglamento del Plan Hidrológico I del Guadiana, salvo la advertencia citada de que deberán corregir las dotaciones de agua de abastecimiento al límite calculado de los 664.198 m³/año.

- Consejería Cultura, Turismo y Artesanía. Comisión Provincial de Patrimonio Histórico: 19-2-2009. Favorable.
- Consejería de Educación y Ciencia. 8-4-2009.

“Considerando lo anteriormente expuesto, así como que las reservas de suelo dotacional para uso educativo se concentrarán de acuerdo a las previsiones del P.O.M. en redacción en una parcela cercana al sector, no se considera necesaria la inclusión de reservas de suelo para uso educativo en el Sector CERRO DEL ESPARTO según modificación nº 6 de las NN.SS. de San Clemente.”

- Ministerio de Economía y Hacienda. 17-2-2009.

“La propuesta no afecta de manera negativa al aprovechamiento de los inmuebles del Estado relacionados en el municipio.”

Examinada la documentación, al afectar la modificación a zonas verdes, la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda con fecha 9 de diciembre de 2008 remite el expediente a la Dirección General de Urbanismo.

La **Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, en sesión celebrada el día 23 de julio de 2009 emite **informe favorable** a la Modificación Puntual nº 6 de las NNSS de San Clemente, de conformidad con los artículos 39.3 del TRLOTAU y 120.5 del RPLOTAU:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del TRLOTAU, 120.5 del Reglamento de Planeamiento y 8.1.j) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda informar favorablemente la reubicación de las zonas verdes en el Sector R.1 “Cerro del Esparto” correspondiente a la modificación puntual nº 6 de las NN.SS. de San Clemente (Cuenca), quedando condicionado el envío del expediente al Consejo Consultivo y la continuación de la tramitación del expediente en orden a su aprobación definitiva a que se aporte por parte del organismo titular de la helisuperficie: SESCAM, informe favorable a la propuesta del traslado de la misma fuera del ámbito del Sector, y a que se aclare y justifique el cambio de superficie total del ámbito según se especifica en la siguiente consideración: En el nuevo proyecto técnico aportado la superficie total del ámbito se ha ampliado pasando de 86.245 m² a 89.668 m², encontrándose la diferencia en la parte correspondiente al Suelo Rústico de Reserva que se pretende reclasificar. En toda la tramitación del expediente figura como superficie total 86.245 m²”.

Con fecha 17 de enero de 2010, el Técnico Superior del Servicio de Planeamiento municipal, con el visto bueno de la Jefa de Servicio, emite informe en el que expresa que se ha aportado al expediente el informe del SESCAM donde declara la aptitud de la nueva parcela destinada a la helisuperficie que se ubica fuera del ámbito de la modificación proyectada. Asimismo, indica que se ha aportado informe de los redactores de la modificación puntual donde se justifica el incremento de la superficie total del ámbito por el cambio de ancho del vial de acceso por el noroeste de 13 m a 23 m de acuerdo con el POM actualmente en redacción, lo que implica una nueva delimitación con el consiguiente aumento de superficie.

En consecuencia concluye que “Se da por cumplido el condicionante señalado por el Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en lo que respecta a la aportación del informe por parte del SESCAM sobre la propuesta del traslado de la helisuperficie fuera del ámbito del Sector R.1 “Cerro del Esparto” y se propone su remisión al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para que emita dictamen de acuerdo con lo establecido en el artículo 54.9.e) de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha. No obstante, en el acuerdo de aprobación definitiva deberá incluirse que la recepción de las obras del Sector R.1 Cerro del Esparto, quedará condicionada al efectivo traslado del helipuerto [...]. Asimismo, queda justificado el aumento de la superficie total del ámbito.”

El **Consejo Consultivo de Castilla La Mancha**, con fecha 24 de marzo de 2010, emite dictamen, según el cual “*Que procede **informar favorablemente** la modificación puntual nº 6 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de San Clemente (Cuenca) que afecta a zonas verdes*”.

Con fecha 13 de abril de 2010, la Dirección General de Urbanismo, remite el expediente a la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, a los efectos de continuar con la tramitación del mismo, consistente en la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca.

ESTUDIO TÉCNICO

1. ANTECEDENTES.

Población: 6.879 hab.

Planeamiento vigente en el municipio: NNSS, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 16-06-1982 y varias modificaciones puntuales.

Objeto: la MP. N° 6 tiene por objeto la reclasificación de Suelo Rústico colindante con el casco urbano, situado al norte de éste, como Suelo Urbanizable para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección (previo desarrollo del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora), e incluir los equipamientos pertenecientes a los SSGG: Helisuperficie utilizada del SESCAM y las Infraestructuras de abastecimiento de agua del casco urbano.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La MP.N° 6 de San Clemente pretende modificar la clasificación del suelo establecida en las NN.SS. en la zona situada al norte del casco urbano, concretamente el paraje denominado "Cerro del Esparto". Consiste en:

- a) Reclasificar 78.964 m²s de SRR como SUB. Parte de este suelo actualmente está destinado a equipamientos de Sistemas Generales, como los depósitos de agua, almacenes municipales y el transformador (8.788 m²) y la antigua Helisuperficie del SESCAM (2.025 m²). El resto de la superficie se encuentra sin uso (68.151 m²).
- b) Cambio de clasificación de 10.704 m² de SU a SUB para incluirlos dentro del Ámbito de Actuación. El planeamiento vigente prevé en este suelo urbano la utilización de una superficie de 8.137 m² para Zonas Verdes de Sistemas Generales y de 2.567 m² para la construcción de un Equipamiento de Sistema General, el Cuartel de la Guardia Civil. Ninguna de las dos parcelas se han desarrollado.

La superficie total del **Ámbito de Actuación** es de $78.964 \text{ m}^2 + 10.704 \text{ m}^2 = \mathbf{89.668 \text{ m}^2}$.

3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Los **objetivos** de la presente Modificación Puntual son:

- Que con la clasificación del nuevo SUB denominado SR.1 y su desarrollo puedan construirse viviendas sociales.
- Que con el desarrollo controlado del SR.1 se regularicen e incluyan dentro del SU los equipamientos pertenecientes a los Sistemas Generales (antigua Helisuperficie del SESCAM, infraestructuras de abastecimiento de agua y energía eléctrica).
- Que con el desarrollo del SR.1 se reubiquen los Sistemas Generales existentes en el planeamiento vigente que no se han desarrollado.

4. DOCUMENTACIÓN:

Memoria:

ORDENACIÓN ACTUAL

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: "Cerro del Esparto". Superficie del ámbito: 89.668 m²

LINDEROS: Norte: Propiedades privadas.
Sur: Avd. de la Guardia Civil.
Este: Carretera de la Alberca de Záncara CM 3009

Oeste: Propiedades privadas.

ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL: Al norte: SRR 78.964 m²
Al sur: SU ZVSG 8.137 m² y EQSG 2.567 m²

AFECCIONES: Planeamiento vigente: ZVSG 8.137 m² y EQSG 2.567 m²
Infraestructuras existentes: Carretera autonómica CM-3009
Depósitos de agua, almacenes municipales y transformador.

ORDENACIÓN PORPUESTA

Suelo Urbanizable SUB
Sector SR.1: "Cerro del Esparto"
Uso Global Mayoritario: Residencial
Resumen de superficies:

- Viario estructurante de Sistema General:	12.168 m ² .
- Zonas verdes reubicadas de Sistema General:	8.137 m ² .
- Zonas Verdes por aumento de población:	1.103 m ²
- Equipamientos reubicados de Sistema General:	2.567 m ²
- Equipamientos existentes de Sistema General	10.813 m ²
- Suelo para parcelas con aprovechamiento privado y para zonas verdes y equipamientos de sistemas local según desarrollo del Plan Parcial:	54.880 m ²
- Total Sector SR.1:	89.668 m².

FICHA DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTOR SR.1 "CERRO DEL ESPARTO" ÁREA DE REPARTO AR 1	
SUPERFICIES	
Superficie Bruta del sector	89.668 m ²
Superficie Sistemas Generales interiores	34.788 m ²
Superficie Neta del Sector	54.880 m ²
USOS	
Uso global mayoritario	Residencial
Usos prohibidos	Industrial
Usos compatibles	El resto
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
Intensidad de uso	0,60 m ² /t/ m ² s
Aprovechamiento lucrativo máximo	0,60 m ² /t/ m ² s x 54.880 m ² s = 32.928 m²t
Nivel de densidad residencial permitido	Medio (30 viv/Ha)
Número máximo de viviendas	54.880 m ² s x 30 viv/10.000m ² s = 165 viviendas
Reserva de viviendas sujetas a protección pública	Según LS 2/2008 se reservará un 30% suelo
Aprovechamiento tipo	0,367221 UAs/m ² s
Aprovechamiento privativo	90% del Aprovechamiento Tipo
CESIONES	
Sistemas Generales	Parques y jardines públicos: 9.240 m ²
	Equipamiento: 13.380 m ²
	Viario Interior: 12.168 m ²
	Viario Exterior: 0 m ²
Sistemas Locales (Art. 68.b.1 TR LOTAU y Art. 22 RP LOTAU)	ZV: 10% 54.880 m ² s = 5.488 m ² s
DOT: 32.928 m²t x 20 m²s/100 m²t = 6.586 m²s	

	(nº viv del sector es >100 e <350, según Anexo IV del R LOTAU es necesaria la calificación expresa para uso educativo según informe de la Consejería Educación. Según Anexo V del RP LOTAU 6 m ² /viv. Para uso deportivo)
	Aparcamiento privadas: 1,5 pz/100 m ² = 494 ud Aparcamiento públicas: 50% privadas= 247 ud.
Aprovechamiento (Art. 68.b.2 TR LOTAU)	Suelo urbanizado donde se pueda materializar el 10% d aprovechamiento tipo o abono en metálico al Excmo. Ayuntamiento de su valor.
AFECCIONES Y CONDICIONES	
Será por cuenta del SR.1 su total urbanización, conexión de sus infraestructuras a servicios existentes y la ejecución de las conexiones del viario de SG DC 1 desde la CM-3009.	
El equipamiento del sistema local se ubicará en la parcela situada al norte junto a la parcela de SG DEIS 3	
La zona verde del sistema local se ubicará colindante por el sur con la parcela de zona verde de SG DV1 y SG DV2	
DESARROLLO Y GESTION	
Desarrollo	PAU Programa de Actuación Urbanizadora
Gestión	DIRECTA
Plazos	4 años desde aprobación PAU

Infraestructuras, servicios urbanísticos y conexiones. Demanda hídrica.

Todas las acometidas de los nuevos servicios urbanísticos a ejecutar se realizarán a y desde la red municipal existente y desde la red de suministro de energía eléctrica de la Compañía suministradora. Cuentan con capacidad suficiente para dar servicio a las nuevas viviendas.

Utilizando los parámetros establecidos por el Plan Hidrológico del Guadiana, para el cálculo del aumento de la demanda de agua producida por el aumento poblacional del Sector SR.1, el resultado según información recabada en el Excmo. Ayuntamiento de San Clemente es susceptible de ser atendida desde los nuevos depósitos municipales situados dentro del Sector.

Según información recabada en el Excmo. Ayuntamiento de San Clemente, existe capacidad para el tratamiento de las aguas residuales domésticas producidas por la población del SR.1 en la depuradora existente.

Consideraciones para la integración ambiental:

Se definen las directrices medioambientales a seguir en los Proyectos de Urbanización con medidas preventivas.

Accesibilidad:

Se definen una serie de directrices y normas de accesibilidad para las zonas de nueva urbanización situadas en el suelo urbanizable.

Planos:

- Planos de Información:

- INF.01. Planeamiento vigente. Situación del ámbito de actuación S/NSP vigentes.
- INF.02. Ámbito de actuación. OVC, SIGPAC, GOOGLE.
- INF.03. Ámbito de actuación. Situación respecto al casco urbano.
- INF.04. Ámbito de actuación. Topografía. Delimitación y Superficie.
- INF.05. Afecciones e Infraestructuras existentes.

- Planos de Ordenación:

ORD.01. Clasificación del suelo.
ORD.02. Ordenación Estructural.

▪ Plano de Refundición:

P.01. Documento para la Refundición: Estructura de la Ordenación.

INFORME

El planeamiento vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 16-06-1982.

La Modificación comporta una diferente calificación o uso urbanístico de zonas verdes, por lo que le han sido de aplicación los art. 39.3 TR LOTAU y 120.5 RP LOTAU, este último dispone:

“La innovación del Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y deberá garantizar las características morfológicas que permiten el correcto uso y disfrute por los ciudadanos. En cualquier caso, una innovación de este tipo exigirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.”

El expediente de Modificación Puntual se ha tramitado conforme al TRLOTAU, tanto en procedimiento como en contenido.

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, en especial los de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TRLOTAU y ha sido tramitado en debida forma, es por lo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda, por unanimidad, **aprobar definitivamente** el expediente **Modificación Puntual nº 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Clemente** (Cuenca), indicando que la recepción de las obras del Sector R.1 Cerro del Esparto, quedará condicionada al efectivo traslado del helipuerto.

Las determinaciones de esta modificación puntual deberán incorporarse en el Plan de Ordenación Municipal en tramitación.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a la publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.), del acuerdo de aprobación definitiva así como de las normas urbanísticas, de conformidad con el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004 (D.O.C.M. nº 179 de 28-9-04).

PUNTO 3º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CASASIMARRO (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

Con fecha de entrada 30 de septiembre de 2009 se recibe en esta Delegación el expediente referente a la Modificación Puntual nº 3 del Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM), remitido por el ayuntamiento de Casasimarro para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la Aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

A. FASE MUNICIPAL

I. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de aprobación inicial

Concluida la redacción técnica, se somete a:

A) Trámite de Información Pública por un período de un mes, en:

- B.O.P. nº 142 07-12-2007
- D.O.C.M. Nº 264 19-12-2007
- Periódico "El Día" de Cuenca 05-12-2007
- Tablón de anuncios
- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 30-1-2008, según el cual no se han presentado alegaciones.

B) Informes de los distintos Departamentos y órganos de las Administraciones

Se solicitan los siguientes informes con fecha 30-11-2007:

- Delegación Provincial de Bienestar Social.
- Delegación Provincial de Cultura.
- Ministerio de Fomento. Carreteras del Estado
- Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Diputación Provincial

Se solicitan los siguientes informes con fecha 20-6-2008:

- Dirección General del Agua
- Dirección General de Carreteras.

Se aportan los siguientes informes:

- Delegación Provincial de Bienestar Social. 24-10-2008
- Delegación Provincial de Cultura. 10-1, 7-4 y 27-5 de 2008
- Ministerio de Fomento. Carreteras del Estado. 11-12-2009
- Ordenación del Territorio y Vivienda.
 - CPOTU 5-9-2008
 - Dirección General de Carreteras 28-12-2008 y 12-11-2009

- Dirección General del Agua:
 - Abastecimiento 23-7-2008
 - Depuración 26-8-2008.
- Confederación Hidrográfica del Júcar. 8-10-2008.
- Aqualia gestión integral del agua s.a.: 24-10-2008.
- Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural: Resolución de la Delegación Provincial de Cuenca de fecha 29-5-2008. (DOCM nº 122 de 12-6-2008), según la cual no es necesario someter la modificación puntual a un procedimiento reglado de evaluación ambiental.

C) Dictamen de municipios colindantes:

El Ayuntamiento con fecha 30-11-2007 solicitó el dictamen a : Villanueva de la Jara, Quintanar del Rey, Villalgordo de Júcar y Alarcón y con fecha 22-1-2008 el municipio de Alarcón informa favorablemente.

II. Art. 36.3 TRLOTAU. Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa la Aprobación inicial en Pleno (sesión ordinaria) celebrado el 24 de septiembre de 2009 y ratificación de fecha 25 de febrero de 2010, y remite el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda interesando la aprobación definitiva.

B. FASE AUTONÓMICA

I. Art. 37 TRLOTAU. Trámite de Aprobación Definitiva

Recibida la solicitud de Aprobación definitiva, con fecha **30 de septiembre de 2009** y durante el período consultivo y de análisis, la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda:

a) Recaba los siguientes informes, con fechas 6-10-2009:

- Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente
Adecuación a la Evaluación Ambiental 23-10-2009
- Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de OT y V 14-10-2009
- Consejería de Salud y Bienestar Social. Accesibilidad 15-10-2009

b) Requiere al Ayuntamiento de Casasimarro para que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escritos de 6 y 23 de octubre 2009.

El Ayuntamiento de Casasimarro atiende el requerimiento efectuado, con fecha **10 de marzo de 2010**, aportando los siguientes informes:

- Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía. Servicio de Patrimonio 9-11-09.
- ASPADYM , petición de fecha 14-10-09.
- Ministerio de Economía y Hacienda. 13-11-2009.
- Educación y Ciencia. Dotacional educativo. 11-01-2010.

“Teniendo en cuenta que no son preceptivas las reservas de suelo para uso educativo en el suelo urbanizable afectado por la Modificación Puntual, considerando también que el Sector “Cinco Pinos” objeto de la modificación puntual aparece contemplado en el avance del POM actualmente en fase de redacción y ha sido tenido en cuenta a efectos de establecer el cómputo total de viviendas planeadas para calcular las reservas educativas necesarias de

todo el municipio, no se considera necesario establecer reservas para uso educativo en dicho sector”.

- Confederación Hidrográfica del Júcar. 18-11-09.

“... en la justificación de las necesidades hídricas presentada en el proyecto de concesión, se estimaba un volumen de 29.894 m³ anuales asociado a la Modificación del Plan de Ordenación Municipal en la parcela 1 del polígono 17, “Cinco Pinos”.

“Por todo lo anteriormente expuesto, y a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, esta Confederación Hidrográfica INFORMA FAVORABLEMENTE, la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CASASIMARRO (CUENCA) EN LA PARCELA 1 DEL POLÍGONO 17, NUEVO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL “CINCO PINOS”, en el término municipal de Casasimarro (Cuenca), siempre y cuando no se sobrepase el volumen de agua reconocido por este Organismo de 400.000 m³/año y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios mas detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente se deben obtener de este Organismo.

Recibida la documentación, y durante el período consultivo y de análisis, la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

a) Recaba los siguientes informes, con fechas 15 -3-2010:

- Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de OT y V. 17-3-2010

b) Requiere al Ayuntamiento de Casasimarro para que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escrito de 18 de marzo 2010.

El Ayuntamiento de Casasimarro atiende el requerimiento efectuado, aportando el siguiente informe:

- Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía. Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.15-4-2010. Favorable.

I. ESTUDIO TÉCNICO

1. ANTECEDENTES.

Población: 3.073 habitantes

El Planeamiento Vigente en Casasimarro es el POM aprobado en CPU de 27/06/2.000 La presente MP-3 ha sido redactada por D. Esteban Sarategui Arnaiz, Arquitecto.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Con la MP-Nº 3 de Casasimarro se pretende:

La reclasificación de unos terrenos clasificados como SRNUEP- Ambiental en el presente POM para la delimitación de un Sector de SUB de uso global Residencial.

El ámbito objeto de la modificación es colindante al SUC; constituido por la totalidad de parcela Nº 1 del Polígono 17 del catastro de rústica y parte de un vial existente que la limita al este.

La Superficie total del ámbito es de:

Superficie de la parcela:	63.066,45 m ² s
Superficie de vial:	4.571,55 m ² s
Superficie total ámbito:	67.638,00 m²s

El ámbito delimitado linda:

- Al Oeste con la carretera de La Roda CM- 3114.
- Al Norte con el SUC
- Al Sur con SRR
- Al Este con un vial existente

La Parcela rústica alberga varios edificios existentes: un edificio principal destinado a convento actualmente en desuso; y otras edificaciones: la Casa del Guarda; el pozo y depósito y una capilla situada al norte de la parcela. Además la parte sur de la parcela fue cedida al Ayuntamiento temporalmente para Instalaciones deportivas provisionales. Existe asimismo un pinar en la parte oeste de la parcela, que discurre longitudinalmente de norte a sur (causa de la clasificación de SRNUEP-A).

La parcela tiene un desnivel de unos 2 m en dirección N-S y de 1,5 m en dirección E-W.

3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El objetivo de la modificación es crear un sector de suelo residencial que, a su vez, permita:

- Pasar a titularidad municipal la parcela que alberga las instalaciones deportivas.
- Respetar íntegramente la masa arbórea de la zona oeste que pasará a titularidad municipal como espacio libre público, zona verde.
- Obtener una parcela de dotación local para albergar el uso sanitario asistencial.
- Mediante convenio urbanístico pasar también a titularidad municipal los edificios del convento; casa del guarda; y pozo y depósito, al objeto de su rehabilitación para uso Terciario- Hotelero.
- Integrar el nuevo planteamiento de uso residencial.

Se plantea un Área de reparto AR-2 Sur "Cinco Pinos" que se compone de un solo Sector a desarrollar en una Unidad de Actuación. Constituye la ZOU-R5 residencial.

El Sector está constituido por una única parcela y un vial de SSGG incluido en el sector.

Se asignan los siguientes Coeficientes Correctores de uso y tipología:

Vivienda Libre:	1
Vivienda de VPO:	0,75
Vivienda de VPP:	0,85
Terciario Hotelero:	1,20

Aprovechamiento privativo: 90% del AT.

Cesión de Aprovechamiento: 10% del AT

Densidad Poblacional: 473 habitantes (70 habitantes/ ha).

Usos Pormenorizados compatibles en la actuación:

Residencial de vivienda unifamiliar aislada, adosada o pareada
Terciario
Dotacional

Dotaciones de SSGG:

Comunicaciones: vial principal de comunicación del Sector con el núcleo urbano:
6.286,60 m².

Equipamientos: Equipamiento deportivo municipal: 21.145 m²

Zonas verdes: No se destina suelo al SG de Espacios libres. Destinará al SL de zonas verdes, una superficie muy superior al ratio establecido en el RP LOTAU.

Estándares de Vivienda de VPP: 30%

Evaluación Económica- Financiera:

PEM: 1.673.748 €

Presupuesto de Contrata: 2.343.247 €.

Desarrollo de la actuación:

PAU

FICHA URBANÍSTICA

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Cinco Pinos

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Sector de SUB:

DETERMINACIONES DE OE:

Superficie total:	67.638 m ² s
Superficie de SSGG	27.431,60 m ² s
Superficie Neta:	40.206,40 m ² s
Uso Global:	Residencial

Densidad Poblacional: 473 habitantes (70 habitantes/ ha).

SSGG Incluidos:

Equipamiento deportivo:	21.145,00 m ²
Red Viaria:	6.286,60 m ² .
Zonas verdes:	0,00 m ²
Infraestructuras Generales:	Las propias de la actuación y conexión con redes generales

Aprovechamiento del ámbito: 15.747,12 ua

Aprovechamiento tipo del AR: 0,25 ua/ m²

Porcentaje de Cesión de Aprovechamiento: 10% del AT

Porcentaje de Vivienda Protegida VPP: 30%

Condiciones de Desarrollo:

Planeamiento de Desarrollo: PAU

Programación: Un año desde la aprobación definitiva de la modificación MP-3.

Iniciativa de Planeamiento: Privada (actuación Indirecta)

DETERMINACIONES DE OD:

A definir en el PAU.

OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES:

Se deberá mantener y conservar el pinar existente en el Sector.

Se deberán mantener íntegramente las edificaciones existentes en el Sector grafiadas en el plano OE-2.

INFORME

El Planeamiento vigente en Casasimarro es el POM aprobado en CPU de 27/06/2.000.

La Modificación planteada establece la OE del ámbito. Delimita un AR compuesta por un solo Sector de SUB de uso Residencial, a desarrollar en una única actuación urbanizadora (1UA) mediante PAU.

El expediente de Modificación Puntual se ha tramitado conforme al TRLOTAU, tanto en procedimiento como en contenido.

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TRLOTAU y ha sido tramitado en debida forma, es por lo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda, por unanimidad, **aprobar definitivamente** el expediente **Modificación Puntual nº 3 del Plan de Ordenación Municipal de Casasimarro** (Cuenca).

A Las determinaciones de esta modificación puntual deberán incorporarse en la Revisión del Plan de Ordenación Municipal en tramitación.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a la publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.), del acuerdo de aprobación definitiva así como de las normas urbanísticas, de conformidad con el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004 (D.O.C.M. nº 179 de 28-9-04).

PUNTO 4º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DE LAS NNSS DE TARANCÓN (CUENCA), PARA INFORME POR LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

En relación el expediente que se están tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 18 de las NNSS de Tarancón (Cuenca) redactada por D. José Antonio Aparicio Sánchez, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 22 de Marzo de 2010, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, se emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

Población: 13.447 habs.

Planeamiento vigente en el municipio: Revisión de las NNSS, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 04-05-1999 y las posteriores Modificaciones puntuales.

ESTUDIO TÉCNICO

Antecedentes:

Las NNSS de Tarancón clasifican SU y SAU. Delimitan ciertas áreas de suelo urbano, a desarrollar en actuaciones asistemáticas (Apartados 3.7 y 3.8 del Tomo II de las NNUU), que permitía regularizar y urbanizar los solares para alcanzar la condición de solar, previo a la solicitud de licencia. Se trata de suelos que cuentan con casi todos los servicios urbanos, y se precisa mejorar la configuración de las fincas (AREG) y/o completar la urbanización (AREU). Son áreas en las que el planeamiento ya ha previsto las vías de acceso y cesiones a realizar y que se han de resolver mediante acuerdo de los particulares.

En este momento muchas de estas Áreas aún no se encuentran regularizadas, como es el caso del AREG-AREU-61.

Existen dos MP que actúan sobre estos ámbitos objeto de esta modificación: la MP-2 aprobada en CPU de 26-01-2001 que supuso la incorporación de unos terrenos de SRR situados al Sur de SAU I-8 como SU Industrial. Esta modificación incluye la corrección de la delimitación del sector contiguo SAU I-8, al modificar el trazado del vial SG-TC situado al sur.

La MP-10 aprobada en CPU del 23-02-2005, realizada para reflejar la posición en la que se abre la calle y glorieta que une la N-III con el Camino de Aliagares. Como consecuencia de la innovación, se modifica la ficha del Sector I-8 en cuanto a superficie y reservas para dotaciones adaptándolas al TR LOTAU.

Ámbito de actuación:

El ámbito de actuación de la presente MP-Nº 18 lo constituyen el ámbito de SU: AREG-AREU-61 y el Sector Industrial I-8 de SAU colindante, situados al sureste del casco.

1. El ámbito **AREG-AREU-61**, colindante a la antigua N-III, y la calle perimetral al oeste que lo separa del AREG-AREU-37 y une la N-III con el camino de Aliagares. Comprende las parcelas rústicas 8770-04 a 07, ya edificadas (el restaurante Stop y naves construidas con anterioridad a las NNSS vigentes) y parte de las parcelas 03 y 47, sin edificar. Es de aplicación la OR-7 de uso Terciario - Industrial (en parcelas mínima de 750 m y edificabilidad de 1,80 m²c/m²s para la que dan frente a la N-III y 1,20 m²c/m²s para el resto (la 14). Comprende asimismo una parte de los terrenos correspondientes a la expropiación de la N-III cedidos ya al Ayuntamiento por el Ministerio de Fomento, una vez construida la variante en el año 2007. Tiene una superficie total de 12.762,96 m²s medidos sobre plano.

El AREG-AREU-61 no se ha regularizado conforme se establecía en las NNSS vigentes.

- Las parcelas que dan frente a la CN-III, se hallan consolidadas y totalmente construidas, ya con anterioridad a la aprobación de las NNSS, (si bien incumplen casi todas en algún punto a ordenanza OR-7 asignada en las mismas).
 - La Parcela 08770-47 (14), que se halla sin edificar se halla en condiciones similares a los suelos correspondientes al Sector I-8, no se ha edificado, además de ser una pequeña parte de la parcela Nº 47, carece de forma y dimensiones para acoger una edificación industrial (superficie incluida en el ámbito es de 4.205,10 m²s).
 - Por otro lado la Zona verde calificada sobre el aparcamiento del restaurante STOP no se ha realizado. Es utilizada como aparcamiento por el Restaurante STOP.
2. El **Sector I-8** de SAU, linda con el AREG-AREU- 61 al este y sur del ámbito. Se apoya al norte en la antigua CN-III y en el Camino de Aliagares al sur, y con el SAU I-10 al este, que esta ya urbanizado y bastante desarrollado.

La delimitación de las vigentes NNSS comprende también parte de los terrenos correspondientes a la expropiación de la N-III al norte y parte del Camino de Aliagares al sur calificado como SG –TC. Queda sin embargo excluido de la delimitación del sector (dividiéndolo en dos zonas discontinuas) un vial transversal y la continuación del Camino de Aliagares con el que conecta.

Comprende las parcelas rústicas 08770-08 a la 12; de la 33 a la 38; de la 46 a la 48; 59 a la 66. Con una superficie total de 115.505,83 m²s. (se ha tomado la superficie total medida sobre plano que difiere de la esta superficie indicada en la MP-Nº 10 de 116.434,59 m²).

Existen edificaciones en las parcelas 59 y 60 y en las 11,12 y 33.

De la Información aportada en planos y memorias no resulta del todo claro si los viales señalados, tanto el vial perimetral que limita el AREG-AREU-61 y el I-8 al oeste, como el vial transversal externo que divide al sector I-8 y el correspondiente al Camino de Aliagares están ejecutados con las dimensiones señaladas en los planos de las NNSS y/o pavimentados.

Objetivo de la MP:

En este momento, la demanda del municipio hace necesario el desarrollo del Sector I-8, a fin de aumentar el suelo Industrial. Esto ha llevado a un análisis del sector y su relación con el tejido urbano colindante y en concreto del AREG-AREU- 61 como límite del Sector al norte y oeste del mismo. El grado de consolidación del AREG-AREU-presenta unas características que dificultan su regularización afectando negativamente al desarrollo del I-8.

La MP-18 pretende proponer una solución que permita el adecuado desarrollo de ambos ámbitos.

Se plantea, además la necesidad de organizar las super-manzanas del sector I-8 con un viario interior que permita la parcelación en parcelas de 2.000 m²s que son las de mayor demanda en la actualidad en el municipio.

Propuesta de la Modificación:

La presente Modificación consiste principalmente en la redelimitación de dos ámbitos de desarrollo contiguos definidos en las NNSS: El AREG-AREU-61 de SU y el Sector de SAU Industrial I-8.

El terreno correspondiente a una parte de la finca rústica de referencia catastral 877047 (14) con una superficie de 4.296,25 m² que se halla incluida en el AREG-AREU-61 de SU, y que es la única que se halla sin edificar de dicho ámbito, se excluye del mismo pasando a formar parte del Sector I-8 al fin de posibilitar su desarrollo dentro del mismo, dadas las dificultades que el AREG-AREU parece haber tenido para que este se produzca.

Esto supone: la reclasificación de este terreno de SU a SAU (SUB).

La actuación propuesta se justifica en los siguientes puntos:

- La situación de esta parcela no se adapta a la definición de SU.
- Permite la continuidad de la trama urbana existente al oeste del SAU- I-8 y permite parcelaciones de dimensiones compatibles con la tipología Industrial requerida en el municipio (2.000 m²).
- Permite la materialización del derecho a edificar en esta parcela, con el desarrollo del Sector, dado que en el periodo transcurrido desde las NNSS los propietarios del terreno

incluido en la AREG-AREU-61 no se han puesto de acuerdo para ejecutar las previsiones del planeamiento.

La modificación incluye, además la corrección de la superficie del Sector I-8 señalado en la MP-Nº 10 (116.434,59 m²) por la obtenida de la medición real que es de 115 505,83 m²s.

Se fijan los parámetros y las cesiones de los dos nuevos ámbitos delimitados. Y se dan las superficies resultantes tras la modificación, tanto del Sector I-8 como del AREG-AREU, en comparación con las establecidas tras la MP-10:

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES:

	MP-Nº 10		MP-Nº 18		DIFERENCIAS	
	SECTOR I-8	AREG-AREU-61	SECTOR I-8	AREG-AREU-61	SECTOR I-8	AREG-AREU-61
PARÁMETROS						
S. ÁMBITO	115.505,83	12.762,95	119.802,08	8.466,70	+4.296,25	-4296,25
AT	0,55	-----	0,55	-----		-----
SUPERFICIES YA CEDIDAS	1.892,22	1.619,88	1.892,22	1.619,88		
S. NETA PARC.	PP	10.270,20	76.261,67	5.748,,96	PP	-4521,25
SUPERFICIE. EDIFICABLE	62.487,49	14.635,47	64.850,42	10.348,12		
ORDENANZA	OR-6	OR-7	OR-6	OR-7		
EDIFICABILIDAD SPARCELA	0,90 m ² /m ²	1,80-1,20 m ² /m ²	0,90 m ² /m ²	1,80-1,20 m ² /m ²		
DOTACIONES						
ZONAS VERDES	11.216,16	587,13	11.645,78	1.270,01	+429,62	+682,88
EQUIPAMIENTO	5.608,08	-----	5.822,89	-----	+214,81	-----
TOTAL DOT	16.824,23	587,13		1.270,01	+644,44	+682,88
CES. VIARIO						
VIARIO SG	3.344,27	0,00	3.344,27	0,00	-----	-----
VIARIO SL	5.300,00	1.889,04	22.727,47	1.447,74	+17.427,,47	-441,30
APROVECHAM.						
CESIÓN DE APROV	6.248,75	1.463,,55	6.485,042	1.034,81	+236,29	-428,73
APROV. PRIVATIVO	56.238,74	14.635,47	58.365,38	10.348,12	+2.126,64	-4287,35
SUPERFICIE EDIFICADA	-----	3.383,26		3.383,26	-----	

FICHA DEL SECTOR I-8. Comparativa:

	NNSS	MP-10	MP-18
SUPERFICIE BRUTA	113.812,00 m ² s	116.434,59 m ² s	119.802,08 m ² s
SUPERFICIES CALIFICADAS			
OR-6	90.123,00	81.504,21	76.262,62
SL-TC	7.755,00	17.485,19 (1)	22.726,52 (3)
SL-EQ	15.934,00 (1)	5.821,73 (2)	11.645,78 (1)
SL-ZV	-----	11.551,82 (3)	5.822,89 (1)
SG-TC			3.344,27

S. MÁX. EDIFICABLE	0,55 m ² /m ²	0,55 m ² /m	0,55 m ² /m
% Max Ocupa. S. neto	70%	70%	70%
DENSIDAD MÁXIMA	-----	-----	-----
S. DE CESIÓN			
SL-TC	7.755,00	17.485,19 (1)	22.726,52 (3)
SL-EQ	15.934,00 (1)	5.821,73 (2)	11.645,78 (1)
SL-ZV		11.551,82 (3)	5.822,89 (1)
SG-TC			3.344,27
OR-6	0,0825 m ² c/m ² s (2)	0,055 m ² c/m ² s (4)	6.485,042
OTRAS CONDICIONES			
(1)	15% Conforme RP sobre Superficie bruta	15% Conforme RP sobre Superficie bruta	15% Conforme RP sobre Superficie bruta
(2)	Aplicable al suelo de titularidad privada	5% Conforme RP sobre Superficie bruta	Aplicable al suelo de titularidad privada
(3)		10% Conforme RP sobre Superficie bruta	Superficie de viario (No vinculante)
(4)		Aplicable al suelo de titularidad privada	

Documentación:

Se presenta memoria informativa y justificativa que relaciona los objetivos de la modificación puntual y las propuestas a introducir en el documento de las NNSS.

Se adjuntan los siguientes planos:

Información:

MP-I-01	Situación. Relación con el Municipio
MP-I-02a	Clasificación y Calificación del suelo en las NNSS de 1998
MP-I.02b	Clasificación y Calificación del suelo en la MP-Nº 10
MP-I-03	Levantamiento Topográfico
MP-I-04	Afecciones. Edificaciones e Infraestructuras existentes.
MP-I-05	Estructura de la Propiedad. Fincas catastrales

Ordenación:

MP-O-01	Plano de la Clasificación del Suelo
MP-O-02	Plano de Propuesta de Ordenación no vinculante

CONSIDERACIONES

Sin perjuicio de los requerimientos que puedan realizar posteriormente durante la tramitación del expediente y de las consideraciones e informes de otras administraciones u organismos, se realizan las siguientes observaciones.

Respecto al Objeto y Contenido de la Modificación:

Se hacen las siguientes observaciones al contenido de la MP-Nº 18:

1. La justificación de la procedencia de la modificación, parece coherente en relación a posibilitar y favorecer el desarrollo de la parte de la parcela 14 situada al sur del AREG-AREU-61 e incluyéndolo en el Sector I-8. No parece válido, sin embargo, que dicha actuación posibilite o ayude en el desarrollo del AREG-AREU-61 como se indica entre los objetivos de la modificación (Pg 7; 27; etc.).

2. Deberá concretarse clara y expresamente en el documento, el régimen urbanístico de aplicación para ambos ámbitos tras la modificación puntual, en cumplimiento de la Disposición Transitoria Segunda de LOTAU:

DT2ª.2: “Cualquier innovación de los planes e instrumentos urbanísticos deberán adaptarse a las determinaciones y contenido de esta Ley, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma”

- En cuanto al Sector I-8 de SAU sin OD definida en el planeamiento, deberá adaptar sus determinaciones a lo establecido en la LOTAU. Conforme al punto 1.2.a) de la DT Primera, “...siendo de aplicación, **el régimen establecido en la LOTAU para el SUB**, incluidas las reservas de suelo dotacional público, etc.

La ficha del Sector deberá recoger las determinaciones de OE establecidas en la LOTAU, pudiendo remitir su OD a la redacción de un PP, cumpliendo los estándares de calidad urbana establecidos en el Art. 22 deL RP LOTAU. Deberá constar, además en la ficha, la remisión de su OD a la redacción del PP (y eliminando las referencias a la OD no vinculante), así como su gestión- ejecución mediante PAU.

- Para el AREG-AREU 61 que tiene clasificación de SU, si bien, de no haber innovación correspondería la aplicación de la DT Primera, apartado 1.3.b.2ª, al existir innovación de planeamiento, deberá igualmente adaptar sus determinaciones a LOTAU.

Se trata de terrenos que tienen la condición de solar construidos con anterioridad a las NNSS, que se hallan pendientes de la cesión del SL-EL señalado en los planos y del suelo correspondiente al vial perimetral oeste (ya que se indica en el documento que los terrenos de la expropiación de la N-III han sido cedidos); la regularización de alineaciones. Así como de completar la urbanización de viales perimetrales (si no se justifica lo contrario). Las NNSS de Tarancón asignan la OR-7 a este ámbito.

Como se indica en el cuadro de la Pg. 23 de la memoria de la MP-18, las edificaciones de las cuatro parcelas que componen el ámbito se hallan parcialmente fuera de ordenación. Y en todas ellas la edificabilidad preexistente es inferior a la permitida por la OR-7.

Como consecuencia de la innovación y consiguiente adaptación a la LOTAU, este suelo se considerará que se encuentra en la situación indicada en el Art. 45.3, apartados a) y b) y 105.3 en cuanto que la edificabilidad asignada por el planeamiento es superior a la preexistente y está pendiente de la cesión del suelo correspondiente al SL-EL, debiendo por lo tanto clasificarse como SUNC. Siendo de aplicación el régimen establecido en el Art. 69.1.2. Las Cesiones mínimas serán las previstas en el Art. 21.4.B) del RP. “Las Reservas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario resultarán del siguiente producto: $0,15x E x S$. Siendo E el coeficiente unitario de incremento de edificabilidad.

3. Se observa en los planos que la MP-18 modifica también la alineación de la edificación correspondiente al ámbito del AREG-AREU-61 en su frente a la N-III, con respecto a la definida en la MP-10, para adaptarse a las construcciones existentes. Cuestión que debe de reflejarse y concretarse expresamente en el documento como otro objeto de la innovación. Además, de la comparación del plano catastral MP-I-05 y el de la Ordenación MP-O-02 se infiere que al menos una pequeña parte del SL-EL (1.270 m²s) propuesto en aplicación del Art. 21 RPLOTAU, es coincidente con la superficie expropiada de la N-III, (C3). Deberá señalarse gráficamente e indicando superficie, que terreno pertenece a la expropiación y cual al SL-EL y cual se solapa en su caso.

En cualquier caso existe cierta indefinición con respecto a las superficies de los terrenos incluidos en el AREG-AREU-61 señaladas en el cuadro comparativo de la Pg 37 que deben

de concretarse (preferible gráficamente). Tampoco cuadra la suma de las superficies de este ámbito expresadas en dicho cuadro, que se deben repasar y aclarar.

4. También en el Sector I-8 existe cierta indefinición en lo que respecta a las Superficies del SG-TC dispuesto al sur sobre el Camino de Aliagosa e incluido en el Sector. Igualmente el plano catastral MP-I-05 se ha marcado una franja de terreno (C1 correspondiente al Camino de Aliagosa de 1.518,70 m²s que no coincide exactamente con la franja correspondiente al SG-TC establecida en las NNSS y que según el cuadro comparativo de la Pg 37 tiene una superficie de 3.344,27 m²s, pero se supone que parte de esta superficie es coincidente. Debe igualmente definirse estas superficies gráficamente de manera que cuadren numéricamente.

En la ficha del sector de las NNSS, se reflejaba una superficie de SL-TC de 7.755 m² que podría corresponder a dicho viario ¿? O es un error de la ficha y se refiere al SG-TC correspondiente al viario de SG situado al sur e incluido en su delimitación. En cualquier caso deben de justificarse en memoria y planos las superficies reflejadas.

Respecto al Documento presentado:

Se considera que existen las siguientes incorrecciones e indeterminaciones en el Documento:

Respecto a la Memoria:

- No queda suficientemente explicado en la memoria la situación actual del territorio, principalmente en lo que respecta a los viales perimetrales. Del plano MP-I-03 Levantamiento Topográfico y MP-I-04 de Infraestructuras existentes, parece sacarse en consecuencia que se hallan realizados, (o al menos parecen definidas las calzadas pero no las aceras) tanto el vial perimetral que limita el ámbito al este y las rotondas en ambos extremos, como el correspondiente al Camino de Aliagosa, al sur. Debe de quedar mejor definido en planos y explicado en memoria.
- Se denomina repetida e incorrectamente como “Sector” al ámbito del AREG- AREU. Los sectores son los ámbitos de SUB a desarrollar mediante PP. En el SU no se delimitan sectores.
- En el punto 3.2 parámetros y cesiones para cada uno de los sectores resultantes, se deberá tener en cuenta:
 - Que son distintas clases de suelo. El AREG-AREU es SU (SUNC) y el Sector I-8 es SUB. Los estándares dotacionales mínimos en SU se regulan en el Art. 21 del RP LOTAU y los del SUB en el Art. 22.
 - Deben de darse, pues, separadamente para cada uno de los ámbitos. No procede el análisis del conjunto.
 - Del mismo modo se deberá diferenciar entre OE y OD. En el SU y en SUNC debe darse la OD desde el planeamiento general, mientras que en el SUB puede remitirse a la redacción de un PP, limitándose la ficha del sector a dar los parámetros de la OE.
 - En ningún caso se tomará en consideración dar una OD incompleta y/o no vinculante como pretende la presente modificación, que solo puede inducir a error.
- Respecto al Cuadro comparativo de la Pág 37, se aprecian algunos errores numéricos y/o contradicciones:
 - Existen distintas superficies para la parcela situada al sur del STOP (14) perteneciente al AREG- AREU 61 en el cuadro de la Pg. 24 (4.206,10 m²s) y las posteriores referencias a la misma en la Pg 34 ó el cuadro de la Pg. 37 (4.296,25 m²s).

- También difieren la superficie de parcela neta en el cuadro de la Pg 37 (76.261,67) y en la ficha del sector I-8 (76.262,62).
- La superficie de viario no vinculante del sector I-8. señalada en dicho cuadro (22.727,67 m²s) no coincide con la señalada en la Ficha del sector (22.726,62 m²s). Si bien procede su eliminación.
- Existen otras superficies, en general correspondientes a los viarios sin justificar en el cuadro comparativo de la Pg 37 de la memoria como son:
 - a) El de SG de 3.344,27 m², que, entendiendo que solo existe un viario de SG incluido o adscrito al Sector I-8, responderá a dicha superficie. Aun así, debe ser explicado en la memoria.
 - b) El Viario local reflejado, tanto de la MP-10 (5.300 m²s) del sector I-8
 - c) Los 1.889,04 de viario de SL AREG-AREU-61, que en la modificación se reduce a 1.447,74 (que se entiende que corresponde al vial perimetral)
 - d) No cuadran la suma de superficies del AREG AREU. Si bien de la superficie resultante de la Innovación para el AREG- AREU (8.466,70 m²s) se ha descontado la correspondiente a las expropiación ya cedida C3 (1.619,88 m²s), se apuntan además, la superficie de SL-TC (1.447,74 m²) y la superficie del SL-EL (1.270,01 m²), Por lo que parece improbable que la superficie neta destinada a la OR-7 reflejada en el cuadro (5.748,96) pueda ser posible.
- Por otro lado la edificabilidad obtenida de aplicar la OR-6 ($e = 0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2$) a la superficie neta de parcela industrial da una superficie edificable superior a la obtenida de la aplicación del AT.
- Respecto a la Ficha del Sector Correspondiente a la MP-Nº 18, se advierte:
 - La Ficha del Sector debe establecer las determinaciones de OE que deberán regir en el diseño de la OD.
 - Al no existir OD los SL correspondientes a reservas para dotaciones reflejados en la ficha responden exclusivamente al porcentaje establecido en el RP (son mínimos) Las superficies concretas se establecerán en el PP que establezca la OD.
Tampoco procede reflejar en la Ficha una superficie de viario de SL correspondiente a un viario no vinculante. En todo caso se reflejará solo aquel que venga determinado desde el planeamiento general. Así el viario perimetral oeste que limita el Sector si es vinculante y está definido en las NNSS, identificándolo con relación a los planos.
 - La cesión de aprovechamiento se establecerá en porcentaje conforme a LOTAU
 - La Ficha del Sector deberá representarse con mayor claridad. No se distingue con claridad y el tamaño de los datos es excesivamente pequeño.
- El expediente administrativo irá en documento aparte.
Respecto a los Planos del Documento:
- Falta un Documento de Refundición conforme al Art. 121.4 del RP LOTAU. Literatura y Planos a sustituir en el documento vigente. Los planos a sustituir conteniendo la nueva ordenación deben de ser los correspondientes de las NNSS. (planos 19 y 20 a escala 1/1000 y los que correspondan que hayan de reflejar dicho ámbito modificado).

Los planos de Refundición que representen la ordenación propuesta en la presente modificación deberán señalar las nuevas alineaciones y las edificaciones que queden fuera de ordenación, en su caso.

- Tampoco procede la inclusión de un plano de Ordenación “No vinculante” que refleje el viario interior (MP-O-02). Los planos de Ordenación solo reflejarán **determinaciones** de ordenación que deban de cumplirse. Del mismo modo la Ficha modificada del Sector I-8 NO CONTEMPLARÁ viario local no vinculante.

Realmente los planos MP-O-01 y MP-O-02 no son en sí planos de Ordenación como tales. En todo caso son documentos explicativos de la modificación, al margen del Documento de las NNSS de Tarancón.

COMPETENCIA

El Decreto 35/2008, de 11-3-2008, por el que se regulan los Órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, modificado por el Decreto 83/2009, de 23/06/2009, por el que se establecen medidas de agilización y de apoyo a los Municipios en la concertación interadministrativa de Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística, dispone en su artículo 9.1.a):

Artículo 9. De las Comisiones Provinciales Ordenación del Territorio y Urbanismo.

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Urbanismo:
 - a) *Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Planes de Ordenación Municipal de los municipios de 10.000 hasta menos de 20.000 habitantes de derecho y los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, así como sus revisiones y modificaciones que afecten a la ordenación estructural.*

ACUERDO FINAL

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión acuerda, por unanimidad, la **asunción** del presente informe en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas. Todos los documentos de la modificación deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe, observando también las modificaciones que puedan resultar del trámite de información pública y concertación interadministrativa. Deberán redactarse de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos.

Una vez transcurrida la tramitación prevista en los artículos 36.2 B) del TRLOTAU y 135.2 b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y subsanadas las deficiencias que se observan, deberá remitir a esta Delegación Provincial dos ejemplares del proyecto debidamente diligenciados, junto con el Expediente completo para su Aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tanto en soporte gráfico y escrito como informático.

PUNTO 5º.- EXPEDIENTE SOBRE ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA ENTRE LAS CALLES VERDOLÍN MOSCAS, CALLE CASTELAR Y PLAZA CONSTITUCIONAL DE FUENTES (CUENCA), PARA INFORME TÉCNICO-JURÍDICO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

Con fecha 15 de abril de 2010 ha tenido entrada en esta Delegación Provincial el Proyecto de referencia, remitido por el Ayuntamiento a efectos de Informe técnico- jurídico preceptivo previo a la aprobación definitiva del expediente conforme establece el Art. 38.1.b del TRLOTAU, sobre la adecuación del proyecto a las determinaciones de la ordenación estructural.

TRAMITACIÓN.

La Documentación remitida a esta Delegación consta de:

- Solicitud por el Ayuntamiento de la emisión de Informe técnico-jurídico conforme al Art. 38.1.b).
- Documento técnico, constituido por el Proyecto de Estudio de Detalle redactado por el arquitecto D. César Padilla Pomar.

Información Pública. Publicación del anuncio en:

- D.O.C.M nº 37 de 23-02-2010
- Periódico "El Día de Cuenca" de fecha 09-02-2010.

Certificado de no haberse producido alegaciones en el periodo de Información Pública de fecha 04-04-2010.

ESTUDIO TÉCNICO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Fuentes y de la alcaldesa en su representación, que tiene por objeto, según se expresa en el documento presentado, modificar el uso permitido en la planta bajo-cubierta de los inmuebles integrantes de la manzana situada entre las calles Verdolín Moscas, Castelar y Plaza Constitucional.

El Estudio de Detalle presentado contiene:

- Memoria Justificativa.
- Plano de Ordenación.

El presente Estudio de Detalle propone añadir un nuevo párrafo al *artículo 1.5.5 "Construcciones sobre la altura máxima"* con el fin de permitir el aprovechamiento para uso de vivienda de las plantas bajo cubierta de la manzana objeto de estudio. Se ha comprobado que según las condiciones de volumen y edificabilidad máxima es posible, en algunos casos destinar esta planta al uso de vivienda, sin aumentar la altura máxima, ni la edificabilidad permitida, cumpliendo además los estándares de habitabilidad exigibles para ese uso.

INFORME:

Visto el expediente y antes de entrar en el estudio del proyecto, examinaremos, si la actuación planteada puede formularse a través de un estudio de detalle, conforme a la legislación vigente que se cita a continuación:

- I. El Decreto Legislativo 1/2004, de 28 diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, TRLOTAU), modificado por la Ley 2/2009, de Medidas urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, dispone:

Artículo 28. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.
2. Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:
 - a) Las alineaciones y las rasantes.
 - b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.
3. Los Estudios de Detalle **no podrán alterar la calificación del suelo** ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.

Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

- II. El Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, dispone:

Artículo 72. Estudios de Detalle (ED). Función.

1. Los Estudios de Detalle (ED) establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones según proceda:
 - a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en el Plan Parcial (PP) o en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).
 - b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Artículo 73. Límites de los Estudios de Detalle (ED).

1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.
2. Los Estudios de Detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:
 - a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuyan a un uso dotacional público.
 - b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.
 - c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.
3. Los Estudios de Detalle (ED) podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.
4. Las determinaciones de los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Artículo 74. Definición de manzana y unidad urbana equivalente completa.

A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle (ED), se entiende por:

1. *Manzana:* la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.
2. *Unidad urbana equivalente:* la superficie de suelo localizada en los bordes del suelo urbano (SU), delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su

perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.

Artículo 75. Documentación de los Estudios de Detalle (ED).

Los Estudios de Detalle (ED) contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

1. Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:

- a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del plan correspondiente.*
- b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle (ED), con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.*

2. Planos de información relativos a:

- a) La ordenación detallada (OD) del ámbito afectado según el planeamiento vigente.*
- b) La perspectiva de la manzana y su entorno visual.*

3. Planos de ordenación, elaborados a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:

- a) Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.*
- b) La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y su entorno.*
- c) La ordenación de alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.*

Del conjunto del articulado resulta que el ED formulado excede de su ámbito.

CONSIDERACIONES:

En relación con la **Propuesta Planteada en el Estudio de Detalle:**

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Fuentes son las NNSS de Planeamiento aprobadas en la CPU de 10-06-1992 y sus modificaciones puntuales de 16-09-1997; de 28-05-1998 y de 03-10-2002.

Examinado el proyecto presentado, y en base a los artículos citados anteriormente, la actuación o modificación pretendida de la normativa vigente, no es susceptible de ser tramitada mediante un Estudio de Detalle.

No se puede utilizar este instrumento para modificar artículos o subsanar las deficiencias de los Planes.

Conclusiones.

El ED es una figura derivada del planeamiento debiendo de someterse a la regulación efectuada en el Plan General, Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o incluso Plan Especial.

El ED tiene por objeto el señalamiento de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes.

El ED tiene como presupuesto su concreta previsión por parte del Plan del que traiga causa, las normas que lo prevean se deberán interpretar en sentido estricto, sin que se deba utilizar este instrumento para fines propios del Planeamiento de superior jerarquía.

Los límites del ED: no puede alterar la composición de volúmenes y la forma de la edificación en las áreas consolidadas; no puede ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes; no puede reducir ni suprimir viales ni suelo dotacional; no puede transferir edificabilidades entre manzanas; no puede aumentar el aprovechamiento urbanístico de su ámbito, con la salvedad hecha anteriormente de que se puedan crear viales interiores y suelo dotacional público que exija la remodelación de volúmenes.

El ED no podrá tener carácter innovativo y, por lo tanto, no podrá regular aquellos aspectos que no hayan sido contemplados por los Planes.

ACUERDO FINAL

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión acuerda, por unanimidad, la **asunción** del presente informe en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas, de las que se concluye que no cabe llevar a cabo la actuación proyectada con un Estudio de Detalle, por incumplir sus límites, establecidos en el artículo 28 del TRLOTAU y 73 del Reglamento de Planeamiento.

PUNTO 6º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE DESARROLLO Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR S-13, DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCAJO DE SANTIAGO (CUENCA) PROMOVIDO POR CONVIVIR SOCIEDAD COOPERATIVA DE CASTILLA - LA MANCHA, PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

En este punto el representante de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha, Cipriano Arquero Mota, se ausenta de la comisión.

Se cede el turno de la palabra a la ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

En relación con el expediente referente al Programa de Actuación Urbanizadora con Plan Parcial de Desarrollo y Proyecto de Urbanización del Sector S-13 del Plan de Ordenación Municipal de HORCAJO DE SANTIAGO (Cuenca), promovido por Convivir Sociedad Cooperativa de Castilla-La Mancha y remitido a esta Delegación Provincial solicitando la emisión de informe de los Artículos 38.3 y 122. 1 TRLOTAU y una vez vista la documentación presentada, se observa lo siguiente:

ESTUDIO TÉCNICO

Con fecha 25-03-2010, tiene entrada en esta Delegación Provincial el expediente referente al Programa de Actuación Urbanizadora con Plan Parcial de Desarrollo del Sector S-13 y Proyecto de Urbanización del Plan de Ordenación Municipal de Horcajo de Santiago promovido por "Convivir Sociedad Cooperativa de Castilla-La Mancha", solicitándose la emisión de informe del 122. 1 TRLOTAU

1. ANTECEDENTES:

El Instrumento de Planeamiento vigente en Horcajo de Santiago es el Plan de Ordenación Municipal aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo del 14 de diciembre de 2007.

El Plan de Ordenación Municipal de Horcajo de Santiago clasifica un total de 18 sectores de SUB.

- **Población:** Horcajo de Santiago cuenta con una población de 3.848 habitantes.
- **Superficie** del Sector S-13: **48.841,84 m²**.
- **Sistema:** Gestión Indirecta
- **Situación:** el Sector se localiza en el paraje denominado “Olivares Derecha”, emplazado al este del actual suelo urbano del municipio, quedando delimitado por los siguientes linderos:
 - Norte: con suelo rústico.
 - Sur: con el Sector-12 de suelo urbanizable y con suelo rústico.
 - Este: con suelo rústico.
 - Oeste: con el actual suelo urbano.
- **Objeto:** Se presenta el presenta PAU conteniendo Plan Parcial de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico del Sector S-13 de Suelo Urbanizable de Uso Dotacional, estableciendo y resolviendo la ordenación detallada.

2. TRAMITACIÓN:

- Información pública mediante:
 - Publicación DOCM núm. 7 13-01-2010
 - Publicación en el periódico “El Día” de Cuenca. 13-01-2010
- Resultado de la información pública mediante certificación municipal de 8-02-2010
(No se presentan alegaciones ni alternativas técnicas)
- Acto de apertura de plicas efectuado el 18-02-2010
(una única plica presentada por “Convivir Sociedad Cooperativa de Castilla-La Mancha)
- Certificado municipal del acto de apertura de plicas de fecha 15-03-2010 (no se ha presentado ninguna reclamación, ni existe ningún otro competidor ni consecuentemente unión de proposiciones)
- Certificado municipal del Acuerdo del Pleno Municipal celebrado el 18-03-2010, por el que se elige la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica, y se solicita la emisión de informe técnico-jurídico a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

3. ESTUDIO TÉCNICO

La documentación presentada en esta Delegación está constituida por:

1. Alternativa Técnica, constituida por los documentos:
 - Plan Parcial de Desarrollo
 - Proyecto de Urbanización
2. Proposición Jurídico - Económica

3. Propuesta de Convenio.

A. ALTERNATIVA TÉCNICA:

A.1.- PLAN PARCIAL.

Se presenta un PPD para definir el desarrollo urbanístico del Sector S-13 de Suelo Urbanizable de Uso Dotacional, estableciendo y resolviendo la ordenación detallada.

El Documento se compone de:

Memoria Informativa:

Recoge el ámbito de aplicación, el objeto del Plan, la definición del ámbito y las características del mismo. Así como, las Condiciones urbanísticas fijadas por el Plan de Ordenación Municipal (adjuntando la ficha urbanística del sector), y afecciones.

Memoria Justificativa: que relaciona lo siguiente:

- Justificación de la adecuación a la OE dada por el POM.
- Conexión con las áreas colindantes: tiene acceso desde la calle San Sebastián por el norte y por la calle Juan de la Cierva por el suroeste, quedando ésta dentro del sector. Se comunica con el resto del municipio a través de la calle Real, la calle Buenos Aires y la calle Grande Covián.
- Descripción de la OD del Sector S-13 propuesta: se establece al suroeste del sector junto a una amplia zona verde la parcela de cesión de equipamiento público EQ1, de superficie 2.844,00 m². Lindando con esta al norte se ubica la cesión del 10,68%, pudiendo así formar una única y gran parcela a disposición del municipio.

Las zonas verdes se establecen en tres parcelas que prácticamente envolverán la parcela de suelo municipal. La superficie total de suelo dedicada a zonas verdes es de 7.787,91 m².

La red viaria del sector tiene una superficie total de 5.219,56 m².

El resto de parcelas en las que se situará el aprovechamiento lucrativo se sujetarán a lo establecido en la Ordenanza S-13-DOT, establecida por el presente Plan Parcial. Sumando una superficie total de 32.990,37 m² (restando el 10,68% se obtiene la superficie lucrativa privativa= 29.467,00 m²)

- Incorpora "Documento de adaptación a la Evaluación Ambiental preliminar referente al S-13 del POM de Horcajo de Santiago".
- Incorpora los siguientes Anexos:
 - Anexo I: Exigencias de los Programas de Actuación Urbanizadora. Compromisos.
 - Anexo II: Parcelario y cuadro resúmenes de estándares.

Normas Urbanísticas y Ficha definitiva:

Se define la Ordenanza S-13-DOTACIONAL, de aplicación tanto en las parcelas lucrativas como en la de cesión para equipamientos públicos (identificadas como S13-DOT) y la Ordenanza DOTACIONAL DE ZONAS VERDES LIBRES, de aplicación en aquellas zonas identificadas con S17-ZV.

Se adjunta la nueva ficha del sector con los parámetros definitivos fruto de la ordenación propuesta.

Estudio Económico-Financiero:

Plantea un análisis que trasciende la fase de ejecución urbanizadora y se preocupa del coste público del mantenimiento y conservación de las nuevas áreas una vez urbanizadas y recibidas por la Administración Pública.

El Informe de Sostenibilidad Económica debe ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en:

- Las Haciendas Públicas afectadas por la implantación;
- El mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes;
- La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Justificación de las necesidades Hídricas.

Se justifica la suficiencia de agua para el Sector 13 en el marco de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal de Horcajo de Santiago.

Planos: Se aportan la siguiente relación de planos:

- **Planos de Información:**

Plano 00: 03-2. Plano de Ordenación Detallada. Estructura Urbana

Plano 00: 03-2. Plano de Ordenación Detallada. Estructura Urbana

Plano 00: Plano de Ordenación Detallada. Sector 13.

Plano PI 01: Estado Actual. Topografía.

Plano PI 02: Estado Actual. Estructura de la Propiedad.

Plano PI 03: Estado Actual. Usos, Aprovechamientos, Vegetación y Edificaciones existentes.

- **Planos de Ordenación:**

Plano PO 01a: Ordenación Propuesta. Zonificación y Ordenanzas de aplicación.

Plano PO 01b: Áreas de movimiento.

Plano PO 02a: Trazado viario. Parcelación. Secciones viales y detalle de pavimentación.

Plano PO 02b: Trazado viario. Parcelación.

Plano PO 03: Trazado viario. Detalles de Accesibilidad de la Urbanización.

Plano PO 04: Trazado viario. Rasantes. Secciones longitudinales de viales.

Plano PO 05: Estructura urbana del municipio. Plano Refundido.

Plano Refundido: 03-2. Plano de Ordenación Detallada. Estructura Urbana.

Plano Refundido: 03-4. Plano de Ordenación Detallada. Estructura Urbana.

Plano Refundido: Plano de Ordenación Detallada. Sector 13.

FICHA RESUMEN DEL SECTOR S-13

- Superficie bruta delimitada: 48.841,84 m².
- Sistemas Generales Adscritos: No tiene.
- Área de Reparto: Área de reparto 2. superficie 585.636,65 m².

- Iniciativa / Gestión: PAU Gestión Indirecta. (Fase 2).
- Uso Global Mayoritario: Dotacional.
- Usos Compatibles: No.
- Usos Prohibidos: El resto.
- Ordenanzas de aplicación:
 - S-13- DOTACIONAL, (S13-DOT)
 - DOTACIONAL DE ZONAS VERDES LIBRES (ZV).
- Edificabilidad Lucrativa neta máxima: 0,82673277 m² techo/ 1,00 m² solar.
- Superficies de cesión:
 - Cesión por Sistema Local:

ZONAS VERDES	>10% S/48.841,84 m ² .	7.787,91 m ² .
EQUIPAMIENTOS	>5% S/48.841,84 m ² . Obs. La ficha del POM tiene un error, estamos ante un Sector de SUB de uso Dotacional. Art. 22RP	2.844,00 m ² .
SISTEMAS LOCALES DE TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN		5.219,56 m ² .

Superficie total de suelo dotacional público ZV+EQ = 10.631,91 m².

- Cesión de terreno destinada a patrimonio público: (Art. 68.b.2. del TRLOTAU)
- Superficie de suelo capaz de materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente: el 10,68% del suelo lucrativo= 3.523,37 m² de suelo, sobre el que se podrán materializar 2.912,87 m² de techo.
- Aprovechamiento Tipo: 0,5584192
- Aprovechamiento Objetivo o Real: 27.274,22 m² de techo.
- Condiciones y requerimientos: Plazas de aparcamiento Público: 69.
Obs. La ficha del POM tiene un error, estamos ante un Sector de SUB de uso Dotacional. Art. 22.5 RP, según este artículo el mínimo serían 54 plazas.

A.2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Consta de memoria y Planos conforme con el contenido del Art. 110.4.1.b) del TR LOTAU.

B. PROPOSICIÓN JURÍDICO- ECONÓMICA.

Relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados por la actuación de conformidad con las previsiones del TRLOTAU.

Se llevarán a cabo de conformidad con el art. 118 TRLOTAU.

Se indica que en estos momentos Convivir Sociedad Cooperativa de Castilla-La Mancha, es la única dueña de la parcela 3 del polígono 10 que constituye el Sector 13 que se desarrolla. Quedando afectada una superficie de 48.841,84 m².

Costes de la urbanización.

De conformidad con el art. 115 del TRLOTAU, se detallan los gastos de urbanización, divididos por capítulos:

- **Obras de Urbanización interiores o exteriores** a tener en cuenta para evaluar los gastos de urbanización: red viaria, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos, obras de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas. No se contemplan como necesarias obras de infraestructuras y servicios exteriores a la UA.

PEM (Proyecto de urbanización)= 480.073,06 €

PEC (presupuesto de ejecución contrata)= **662.692,85 €**

- Gastos de Honorarios por redacción de documentos técnicos:

Honorarios técnicos y tasas y otros = **113.037,98 €**

- Indemnizaciones: no se prevén.

- Gastos de conservación (2% PEC)= **1 3.253,86 €**

- Gastos de promoción, gestión de la actuación urbanizadora y financieros = **15.779,69 €**

- **TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN = 804.764,38 €**

Retribución del urbanizador.

Teniendo en cuenta que la totalidad de la superficie objeto de la actuación urbanizadora es propiedad del Agente Urbanizador, no procede establecer retribución ni beneficio alguno, por tanto se fija en 0% sobre los gastos totales estimados de urbanización.

Criterios de valoración y reparto en la reparcelación.

A los efectos de la distribución equitativa de los aprovechamientos se aplicarán los siguientes criterios:

- Valor del suelo, coeficiente de aportación y cuadro de adjudicación: para estimar el valor de mercado de suelo privativo finalista se ha tenido en cuenta la media del valor de diferentes terrenos, ponderándola por la ubicación, topografía y extensión, dando como resultado 44,65 €/m² de parcela resultante.

La superficie lucrativa privativa del sector: 29.467,00 m² x 44,65 €/m²= 1.315.701,55 €

Relacionando los gastos de urbanización con el valor de las parcelas resultantes, se obtiene el coeficiente de aportación: 804.764,38/1.315.701,55= 0,6117, es decir, un 61,17%.

- Criterios de proporcionalidad. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico, las cargas totales del Programa, tal y como establece el artículo 119 TRLOTAU.

- Cálculo del aprovechamiento patrimonializable: será el 90% del aprovechamiento del Sector S-13. (error en el porcentaje y en los datos de aprovechamiento y edificabilidad)

No se propone la sustitución económica del aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento.

- Proyecto de Reparcelación: llevará a cabo la equidistribución entre los titulares de suelo persiguiendo la adjudicación de parcelas resultantes en proporción a los derechos iniciales de cada propietario en función de las obligaciones de cesión y pago de las cuotas de urbanización.

- Cesiones Municipales: la localización de las correspondientes a suelo dotacional y zonas verdes podrán ser modificadas a criterio del Ayuntamiento.

- Edificación ecológica.

Otros:

- Subrogación. – de conformidad con el art. 122.5.2 TRLOTAU
- Régimen jurídico.- en lo no contemplado en la proposición jurídico-económica será de aplicación el TRLOTAU. Igualmente serán de aplicación las normas rectoras de la contratación administrativa (Ley 13/1995, de contratos de las Administraciones Públicas)

C. PROPUESTA DE CONVENIO.

I. COMPROMISOS Y PLAZOS:

- Del Proyecto de Urbanización: Convivir Sociedad Cooperativa de Castilla-La Mancha presentará en **TRES MESES** desde la firma del Convenio el **PROYECTO DE URBANIZACIÓN** visado por el Colegio correspondiente conforme al Proyecto de Urbanización presentado dentro de la Alternativa Técnica del PAU.

- Proyecto de Reparcelación: Convivir Sociedad Cooperativa de Castilla-La Mancha se compromete a presentar el **PROYECTO DE REPARCELACIÓN** en **SEIS MESES** desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

En el plazo de **TRES MESES** desde que se levanta Acta de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, se iniciarán los trámites de **inscripción** del Proyecto de Reparcelación en el **Registro de la Propiedad**.

- Aprovechamiento lucrativo: el 10% del aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento, se concreta en 1.964,47 m² construidos que suponen 3.274,11 m² de suelo. (error en el porcentaje y en los datos de aprovechamiento y edificabilidad)
- De la ejecución y recepción de las obras de Urbanización: las obras comenzarán en un máximo de **SEIS MESES** y el plazo máximo de ejecución será de **SESENTA MESES**.

De conformidad con lo establecido en el art.131.1.b) del TRLOTAU, el Ayuntamiento, a solicitud del Agente Urbanizador concederá licencia de edificación simultánea a las obras de urbanización.

En cuanto a la recepción de las obras se estará a lo dispuesto en el art. 136 del TRLOTAU.

Hasta el momento de la Recepción Definitiva el Agente urbanizador se hará cargo del mantenimiento de la urbanización.

Se establece como plazo máximo para resolver sobre la recepción de las obras: **DOS MESES**.

Convivir Sociedad Cooperativa de Castilla-La Mancha como Agente Urbanizador ha propuesto el pago de la urbanización por los propietarios en parcelas urbanizadas.

II. GARANTÍAS:

- Convivir Sociedad Cooperativa de Castilla-La Mancha adjuntará justificante de haber consignado aval bancario por el 7% del coste de las obras de urbanización de conformidad con el art. 110.3d) del TRLOTAU.
- Convivir Sociedad Cooperativa de Castilla-La Mancha, garantizará las obras de urbanización realizadas durante **SEIS MESES** desde la Recepción Definitiva.

III. PENALIZACIONES:

- Se rigen por las disposiciones contenidas en el TRLOTAU, el POM de Horcajo de Santiago, el PAU del Sector S-13 y las normas que regulan la contratación.

IV. CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN:

- El urbanizador podrá ceder su condición de agente urbanizador a favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones de acuerdo con lo dispuesto en el art. 117.2 del TRLOTAU.

V. RÉGIMEN JURÍDICO:

- TRLOTAU, El POM de Horcajo de Santiago y Ley de Contratos del Sector Público.

VI. ENTRADA EN VIGOR:

- Al momento de su firma.

4. CONSIDERACIONES.

De acuerdo con lo informado con anterioridad y la exposición realizada por la ponente, se indican a continuación los puntos que no se consideran satisfactoriamente solventados en el documento presentado de conformidad con las premisas que se contemplan en el TRLOTAU y RP., y que por tanto deberán ser subsanados con anterioridad a la aprobación por parte del Ayuntamiento-Pleno.

EN RELACIÓN CON LA ALTERNATIVA TÉCNICA

- En cuanto a las condiciones de ordenación:
 1. Respecto a la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el porcentaje de cesión correspondiente al Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera:

Régimen transitorio sobre la participación pública en las plusvalías.

“1. El planeamiento municipal deberá adaptarse a lo dispuesto en los artículos 68 y 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su redacción dada por la presente Ley.

2. En tanto se produce dicha adaptación, será de aplicación la siguiente regulación:

*a) En suelo urbanizable y unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano, el porcentaje de participación pública en las plusvalías se establece en el 10% del aprovechamiento, libre de cargas, para aquellas actuaciones cuyo aprovechamiento sea igual o inferior a la media del calculado para los sectores o unidades de actuación agregados según el uso global residencial plurifamiliar, unifamiliar, industrial o terciario, y del **15% para aquellos que superen la media**”.*

En base a esto, y a los cálculos realizados en el Plan Parcial según los cuales el porcentaje de cesión ascendía al 10,68%, **se deberá ceder un porcentaje del 15%.**

- En cuanto a la documentación presentada:

1. Respecto al Estudio económico-financiero que se integra en el PPD y al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 30.3ª TRLOTAU, debe manifestarse que la denominación prevista al efecto tanto por el art. 15.4 TRLS como por el citado art. 30.3ª TRLOTAU es el de **“Informe o Memoria de Sostenibilidad económica”**.
2. El índice de la documentación contenida en el Plan Parcial de Desarrollo no se ajusta a la realidad, en cuanto a la denominación exacta de los planos.

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y DE GESTIÓN

• EN EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

- Se deberá obtener informe favorable de la Consejería de Salud y Bienestar Social con relación al cumplimiento de la normativa de accesibilidad
- Deberá obtenerse Informe de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua
- Se deberá obtener informe de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente sobre la necesidad de someter o no el Proyecto de Urbanización al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (el Programa al procedimiento de Evaluación Ambiental) por encontrarse incluido en el Anexo II de la Ley 4/2007, de 8-03-2007 de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha
- Antes de la aprobación definitiva el Ayuntamiento deberá requerir al promotor la acreditación de no hallarse incurso en prohibición de contratar, la capacidad de obrar y solvencia económica y financiera y profesional o técnica de conformidad con lo previsto en la legislación básica de contratación y con arreglo a los medios de acreditación que se regulan en la misma., toda vez que los preceptos legales y reglamentarios autonómicos han de interpretarse en armonía con la legislación estatal básica.

• EN LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

Criterios de valoración y reparto en la reparcelación.

- En el apartado *d.0.- “Valor del suelo, coeficiente de aportación y cuadro de adjudicación”* se adjunta un cuadro justificativo de la propuesta de adjudicación de parcelas resultantes que será objeto de un estudio pormenorizado en el Proyecto de Reparcelación. En este cuadro la superficie de zonas verdes no coincide con la de la alternativa técnica, y aparece un nuevo concepto “Dominio Público” que no tiene correspondencia en la alternativa técnica presentada y del que se desconoce su procedencia.
- Deberán corresponderse y adaptarse las cifras de aprovechamientos y porcentajes de la proposición Jurídico-económica con las de la alternativa técnica, en concreto, en el apartado *d.2.- “Cálculo del aprovechamiento patrimonializable”*, el dato del aprovechamiento no es correcto y además en base a la nueva redacción del art.68.2 del TRLOTAU (modificado por la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo), el porcentaje de cesión al Ayuntamiento es de 10,68% y según la Disposición transitoria tercera deberá ascender al 15% y por tanto el aprovechamiento patrimonializable de los propietarios de suelo no es el 90% sino, el 85% como se ha explicado y calculado en la alternativa técnica presentada. También es erróneo el dato de la edificabilidad empleado, no es acorde con la alternativa técnica, siendo el dato correcto, el de la ficha del sector: 0,82673277 m2 techo/m2 suelo.
- No procede la inclusión del apartado *d.4.- “Cesiones Municipales”*. Los instrumentos para modificar las cesiones correspondientes a suelo dotacional y zonas verdes se especifican en la legislación vigente.

- **EN LA PROPUESTA DE CONVENIO**

- **Compromisos y Plazos.**

- En el apartado C) "Aprovechamiento Lucrativo", aparecen varios datos erróneos: el porcentaje de cesión de acuerdo con el art.68.2 del TRLOTAU, no es del 10%, según los cálculos realizados en la Alternativa Técnica se supera ese porcentaje hasta el 10,68% y de conformidad con la Disposición transitoria tercera el porcentaje de cesión será del 15%. Como consecuencia las cifras de m2 de suelo y techo son incorrectas. Además el parámetro de edificabilidad no es el de la ficha del sector.
- Respecto a la recepción de las obras de urbanización y los plazos para resolver la misma se estará a lo dispuesto en el art. 136 del TRLOTAU - que establece un plazo máximo para resolver sobre ésta de tres meses, prorrogable por la mitad de ese tiempo por razones justificadas- resultando inadecuado lo indicado al respecto en el convenio.
- El Ayuntamiento podrá autorizar simultanear las obras de urbanización y edificación en los supuestos y según lo establecido en los artículos 102.3 y 118.3.b. del TRLOTAU.

- **Garantías.**

- El plazo de garantía será de al menos un año desde la recepción de las obras de urbanización, como establece la Ley de Contratos del Sector Público en sus artículos 218.3 y 90,, durante el cual se deberá mantener el aval bancario.

- **Penalizaciones.**

- Se deberá citar correctamente la normativa en materia de contratación. La norma actualmente vigente es la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.
- Se completará el contenido necesario de la propuesta de convenio con las penalizaciones como exige el art. 110.4.4.2 del TRLOTAU, sirviendo de contenido mínimo las previstas en el art. 196 de la LCSP.

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y por tener este informe carácter preceptivo, de acuerdo con el artículo 122.1 del TRLOTAU, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda, por unanimidad, la **asunción** del presente informe.

El Ayuntamiento, previamente a la aprobación definitiva, deberá adaptar el documento a las condiciones anteriormente expuestas, debiendo comprobar la adecuación del mismo a los informes sectoriales emitidos.

Del acuerdo que finalmente se adopte y del documento que se apruebe definitivamente se trasladará original o copia auténtica a esta Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

De conformidad con el artículo 124 de la LOTAU, deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

1. Aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora y formalizados los compromisos y prestadas las garantías de promoción, el Municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio.
2. La publicación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora requerirá la acreditación de su previa presentación en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico para su inscripción en el mismo.

3. Para la inscripción del Programa en el registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, deberá aportarse junto con la solicitud de registro:

- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación
- Un ejemplar de la alternativa técnica completa, debidamente diligenciada de aprobación definitiva, sellada y firmada por el Secretario de la Corporación, en formato papel y digital.
- Copia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% de aprovechamiento lucrativo, por compensación económica se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo)
- Copia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía.
- Certificado municipal relativo a la adecuación del Programa al informe de la CPOTU.

PUNTO 7º.- EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN FORZOSA POR EL PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA PARA LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE SINGULAR INTERÉS “NUEVA ÁREA DOTACIONAL “EL TERMINILLO”” DE CUENCA, PARA APROBACIÓN POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

Por acuerdo del Consejo de Gobierno del día 15 de septiembre de 2009 (publicado en el DOCM nº 183 de 18 de septiembre), se aprueba definitivamente el Proyecto de Singular Interés Nueva Área Dotacional “El Terminillo” (Cuenca), produciendo dicha aprobación la declaración de urgencia de la ocupación.

De conformidad con el artículo 42.1. e) del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Modificado por la Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, la aprobación del referido proyecto implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias cuya realización precise la expropiación forzosa o delimitación de unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación. En el caso de los Proyectos de Singular Interés en dichos terrenos se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.

Mediante Resolución de 22/02/2010 de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Cuenca, se inicia el expediente de expropiación forzosa por el procedimiento de tasación conjunta para la adquisición de terrenos afectados por la ejecución del Proyecto de Singular Interés Nueva Área Dotacional “El Terminillo”, se somete a información pública el proyecto de expropiación, y se insta la procedencia de realizar la notificación individualizada de las tasaciones a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de

los criterios de valoración para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, así como el otorgar un periodo de audiencia al Ayuntamiento de Cuenca durante un mes.

Esta información pública se efectuó a través de la inserción de anuncios en el DOCM (nº 42 de 2-3-2010) en el BOP(nº 24 de fecha 1-3-2010) y en el periódico El Día de Cuenca de fecha 1-03-2010.

La concesión del periodo de audiencia al Ayuntamiento se notificó con fecha 1-03-2010.

Efectuadas las notificaciones individualizadas de las tasaciones a los que aparecen como titulares de bienes o derechos en el expediente y una vez transcurrido el plazo para realizar alegaciones por parte éstos, las alegaciones formuladas son informadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Cuenca, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 202.6 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

INFORME:

Tras la tramitación efectuada cabe considerar que:

- 1º. El proyecto de expropiación por tasación conjunta redactado ha seguido la tramitación administrativa que establecen los artículos 197 y 202 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como que el procedimiento se ajusta igualmente a lo que establece el artículo 149 del TRLOTAU.
- 2º. El proyecto de expropiación de referencia se ajusta y contiene los documentos que recoge el artículo 202. 1 a), b), c) y d) del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 3º. Las alegaciones presentadas durante el periodo de exposición pública que establece el artículo 202. 2, 3, 4 y 5 del Reglamento de Gestión Urbanística, han sido informadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Cuenca, tal y como determina el artículo 202.6 de la meritada Norma.
- 4º. Que la utilidad pública e interés social de la actuación urbanística quedan suficientemente justificados en base a lo que establece el artículo 143 del TRLOTAU en cuanto a los supuestos expropiatorios (expropiación forzosa).
- 5º. El contenido y los cálculos que recoge el Proyecto se ajustan tanto al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, como al Texto Refundido de la LOTAU, Reglamento de Gestión Urbanística y la Ley de Expropiación Forzosa.

ACUERDO FINAL

Por todo lo anteriormente expuesto, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda:

PRIMERO.- La aprobación del expediente de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta, según lo establecido en el punto sexto del artículo 202 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, una vez valorados los bienes y derechos necesarios para la ejecución del Proyecto de Singular Interés Nueva Área Dotacional "El Terminillo" en los términos expresados con anterioridad.

SEGUNDO.- Proceder de conformidad con lo establecido en el artículo 202.7 del Reglamento de Gestión Urbanística a la notificación de la aprobación del expediente de expropiación a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de

veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

La disconformidad con la valoración establecida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá ser puesta de manifiesto dentro de los veinte días siguientes a la recepción de esta notificación alegándose en este caso todo cuanto estimen pertinente a su derecho. En este caso se dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio que se impugne al Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a efectos de que dicho Jurado fije el justiprecio que finalmente proceda.

Por el contrario, en caso de no manifestar oposición a la valoración fijada, ésta se considerará aceptada, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

En todo caso, la aprobación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados por la expropiación. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la Comisión en el acto de aprobación, produce los efectos previstos en los puntos 6.7 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, facultando la inmediata ocupación del bien en un plazo de quince días.

PUNTO 8.1. - EXPTE. 6/09. LEGALIZACIÓN DE RESIDENCIA PARA MAYORES, PROMOVIDO POR DAVYEGO, S.L. EN BELMONTE (CUENCA).

Se cede el turno de la palabra a la ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 2-10-2008.
- Informes municipales favorables de fechas 21-01-09 y, relativo a:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no se encuentran clasificados como suelo rústico de especial protección, de fecha 20-01-09.
- Información pública:
 - D.O.C.M. num 260 de fecha 18-12-08.
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 13-12-08.

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 21-01-2009

- Informe de 23-02-2009 de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Cuenca en el que se indica que el proyecto ya cuenta con Resolución de 7-11-2008, de esa misma Delegación, sobre la Evaluación de Impacto Ambiental, en la que se resuelve que no es necesario ser sometido a procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental.
- Informe a la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 20-11-2008.

- Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, adoptado en su sesión de fecha 15-04-2010, por el que se informa favorablemente el expediente de legalización de residencia para mayores.
- Resolución de 24-04-2006 del Delegado Provincial de Bienestar Social por la que se autoriza la creación del Centro “Residencia de Mayores de Belmonte”
- Informe de la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social de fecha 4-02-2009, en el que se indica que el proyecto de legalización se adecua al proyecto presentado con anterioridad y que fue objeto de resolución de autorización de creación.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de BELMONTE en la parcela 19 del polígono 11, con una superficie total de 38.485,04 m², vinculándose una superficie de 38.069,04 m²

Se trata de la legalización de una residencia para personas mayores con una superficie en planta de 2.365,40 m². La superficie total construida es de 4992,82 m² distribuidos en planta baja de 2.359,20 m² una planta primera de 2.365,40 m² y terrazas con superficie de 268,22 m²

Dispone de acceso rodado, suministro de agua potable, de energía eléctrica y saneamiento.

INFORME

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) del TRLOTAU, la ubicación en el suelo rústico.

Se trata de un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística al tratarse de un acto previsto en el apartado 3º.b) del número 1 del artículo 54 del TRLOTAU.

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, 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, al tratarse de un equipamiento colectivo destinado a la actividad y servicio asistencial (art. 11.3), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: 20.500 m²

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 9.1.g) del Decreto 35/2008 por el que se regulan los Órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda, por unanimidad **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 9.1 g) del Decreto 35/2008 por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que otorgue la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

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 realizar las obras y trabajos necesarios para la corrección de los efectos derivados de la actividad y la reposición de los terrenos a su estado original.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- 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 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.
- Incoar el pertinente procedimiento sancionador al ser un expediente de legalización.

PUNTO 8.2. - EXPTE. 1/10. LEGALIZACIÓN DE NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA Y CONSTRUCCIÓN DE NAVE ADOSADA PROMOVIDA POR D. ANTONIO RUIZ ZAMORA, EN VALVERDEJO (CUENCA).

Se cede el turno de la palabra a la ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 24-09-2009.
- Informe municipal favorable de fecha 04-03-2010, relativo a:
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- Certificado municipal, de fecha 23-12-2009 expresando que los terrenos se encuentran clasificados como suelo rústico de reserva.
- Información pública:
 - D.O.C.M. núm. 224 de fecha 17-11-2009.
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de fecha 10-10-2009.Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 23-12-2009.

- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 17-02-2009 en el que se indica que: “no es necesario ser sometido a Evaluación Ambiental”.
- Solicitud de informe a la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía de fecha 11-02-2010.

ESTUDIO TÉCNICO

La instalación pretendida se ubicará en el término municipal VALVERDEJO, en la parcela 5 del polígono 515, que cuenta con una superficie de 381.150 m².

La instalación consiste en la legalización de una nave-almacén agrícola y construcción de nave adosada, contando con una superficie construida de 1.528,60 m² la nave a legalizar y de 1.528,60 m² la futura nave a construir, con el objeto de almacenar paja, cereal y maquinaria agrícola.

La altura a alero es de 7,86 m, y a cumbrera de 11,65 m, justificándola por el hecho de ser necesaria para la entrada, carga y descarga de los camiones, debido al almacenamiento de alpacas de paja de cereal.

INFORME

Que se trata de un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística al tratarse de un acto previsto en el apartado 3º c) del número 1 del artículo 54 del TR LOTAU.

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, 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, al tratarse de una construcción adscrita al sector primario (art. 4.1.a), nave agrícola, como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

El TRL OTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: “... bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal”.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 9.1.g) del Decreto 35/2008 por el que se regulan los Órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda, por unanimidad **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, condicionando su eficacia a la obtención de la correspondiente resolución de autorización de la CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y ARTESANÍA, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de VALVERDEJO.

Una vez concedida la licencia lo comunicará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TR LOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TR LOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TR LOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.
- Incoar el pertinente procedimiento sancionador al ser un expediente de legalización.

**PUNTO 8.3. - EXPTE. 2/10. PARQUE EÓLICO “CASTILLO DE GARCIMUÑOZ”,
PROMOVIDO POR GENERACIONES ESPECIALES I, S.L., EN
CASTILLO DE GARCIMUÑOZ Y PINAREJO (CUENCA).**

Se cede el turno de la palabra a la ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de licencia de fecha: 4-05-2009.
- Informes municipales de fechas: CASTILLO DE GARCIMUÑOZ 3-02-2010, Y PINAREJO de fecha 21-08-2009, relativos a:
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- Certificados municipales expresando que los terrenos no reúnen ninguna de las condiciones para ser considerados como rústico no urbanizable de especial protección, de fechas: CASTILLO DE GARCIMUÑOZ 2-02-2010, Y PINAREJO de fecha 21-08-2009.
- Información pública:
CASTILLO DE GARCIMUÑOZ:
 - D.O.C.M. num 119 de fecha 22-06-2009.
 - Periódico “EL DÍA”, de Cuenca, de fecha 11-06-2009.
 - Con alegación, según certificado municipal de fecha 24-07-2009, de “D. JORGE MAORTUA Y D.ª TATIANA LANDON USERA, en nombre y representación de JOTA XXI DINAMICO S.L.”. En ella se manifiesta lo siguiente:

“ALEGACIONES

PRIMERA.- ...Mi representada es parte interesada en los expedientes relativos a la construcción e implantación del Parque Eólico Castillo de Garcimuñoz y así consta en el expediente.... Obrante en la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En efecto mi representada es propietaria de la finca “Los Chozones” situada entre los términos municipales de Castillo de Garcimuñoz y Pinarejo. Dicha finca se ve directamente afectada por la instalación del primer tramo de aerogeneradores del Proyecto para el que se ha solicitado la calificación urbanística, impidiendo el desarrollo de las actividades cinegéticas para las que la finca se encuentra registrada como coto de caza de aprovechamiento principal de caza menor, con el número ...

Asimismo, para llevar a cabo las actuaciones necesarias para la construcción de dicha instalación se requiere acondicionar y ensanchar el camino que discurre, entre otras, por las parcelas 488 y 522 del polígono 14 del término municipal de Castillo de Garcimuñoz, que son propiedad de mi representada.

Por todo lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 31.1.b de la Ley 30/1992.... Mi representada es claramente interesada en el procedimiento de calificación urbanística y licencias municipales del Proyecto Eólico, toda vez que es titular de intereses derechos legítimos que se pueden ver gravemente afectados por la construcción del mencionado Parque Eólico y sus infraestructuras de evacuación.

SEGUNDA.- QUE DENTRO DEL PLAZO DE INFORMACIÓN PÚBLICA ABIERTO AL EFECTO A ESTA PARTE SE LE HA DENEGADO LA OBTENCIÓN DE UNA COPIA DE LOS DOCUMENTOS OBRANTES EN EL EXPEDIENTE CONTRAVINIENDO EL ARTÍCULO 35 DE LA LEY 30/1992...

Dentro del plazo legalmente establecido, esta parte se persono en las dependencias municipales para tomar vista del expediente... No obstante, en la vista del expediente se le denegó la petición de copia de los documentos contenidos en el mencionado expediente, creando indefensión a mi representada...

Por ello, con el fin de no vulnerar el derecho de defensa que ampara a mi representada, habrá de remitírsele copia completa de la documentación obrante en el expediente y otorgársele nuevo plazo para que pueda analizarla con el debido detalle y efectuar las alegaciones que estime precisas.

Asimismo, habrá de suspenderse la tramitación del expediente en tanto el mencionado vicio haya sido subsanado, bajo riesgo de nulidad de lo actuado por prescindir total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido.

TERCERA.- ANTE LA IMPOSIBILIDAD DE ANALIZAR LOS DOCUMENTOS OBRANTES EN EL EXPEDIENTE DE FORMA ADECUADA POR NO HABER SIDO FACILITADA COPIA DE LOS MISMOS NO SE HA PODIDO CONFIRMAR QUE EL PROYECTO PRESENTADO CUMPLE CON LAS EXIGENCIAS ESTABLECIDAS EN LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El proyecto obtuvo por Resolución de 23 de diciembre de 2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental la declaración de impacto ambiental correspondiente.

En este sentido, de la documentación que hemos podido revisar y teniendo en cuenta las limitaciones mencionadas, parece desprenderse que el aerogenerador número 4 ha sido desplazado 45 metros hacia el suroeste. Sin embargo, no existe constancia de que dicha modificación haya sido autorizada, ni tan siquiera comunicada ni al órgano ambiental ni a Industria por lo que no podría, en ningún caso, otorgarse la calificación urbanística sobre unas instalaciones no debidamente autorizadas

CUARTA.- ... SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR.. LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA NO DEBE SER CONCEDIDA DEBIÉNDOSE PONDERAR TODOS LOS INTERESES EN CONFLICTO

...ha de tenerse en cuenta que el otorgamiento de la calificación urbanística no constituye un acto reglado sino que, además de cumplir unos criterios o condiciones mínimas que han de justificarse por parte del promotor... existe un cierto margen de discrecionalidad por parte de la Administración que exige que la misma aprecie y valore las circunstancias concretas y los intereses generales en juego.

Así, de manera no exhaustiva y sin perjuicio que, en el trámite de alegaciones estos y otros motivos vayan a ser desarrollados, hemos de señalar que, para el otorgamiento de la calificación urbanística habrá de ponderarse lo siguiente:

- a) *incompatibilidad del proyecto eólico con la actividad cinegética que desarrolla Jota XXI Dinámico en la Finca Los Chozones*
- b) *daños derivados de las emisiones sonoras sobre las viviendas existentes*
- c) *impacto visual con grave detrimento de los valores patrimoniales protegidos en el entorno del Castillo de Garcimuñoz*
- d) *Impacto sobre las aves en una zona de máxima protección por su especial vulnerabilidad.*

Adicionalmente hemos de señalar que, si bien no se nos ha facilitado copia de los documentos contenidos en el expediente esta parte ha podido constatar la existencia de un informe desfavorable emitido por "Mancomunidad de Servicios de la Manchuela Conquense" derivada de la falta de la siguiente documentación:

- *Autorización por parte del Ayuntamiento para el cruce de las líneas de los caminos de titularidad municipal.*
- *La concesión de autorización de la Confederación Hidrográfica del cruce del arroyo de Vallejo de la Tejera.*
- *Liquidación del Impuesto de Instalaciones, Construcciones y Obras(ICIO)..*
- *Publicación (y otorgamiento) de la autorización por parte del órgano sustantivo.*

Esto es, en tanto dichas deficiencias no se encuentren subsanadas no se podrá continuar la tramitación del expediente."

PINAREJO:

- D.O.C.M. num 126 de fecha 1-07-2009.
- Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de fecha 9-06-2009
- Con alegaciones, según certificado municipal de fecha 21-08-2009, de:
 - o "D. JORGE MAORTUA Y D.^a TATIANA LANDON USERA, en nombre y representación de JOTA XXI DINAMICO S.L.". En el citado escrito de alegaciones se pone de manifiesto lo siguiente:

"PRIMERA: Mi representada es parte interesada en el expediente...

SEGUNDA.- EL PROYECTO PRESENTADO NO CUMPLE CON LAS EXIGENCIAS ESTABLECIDAS EN LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

El Proyecto obtuvo por Resolución, de 23 de diciembre de 2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental la declaración de impacto ambiental correspondiente.

De acuerdo con dicha Declaración, la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de 20 de noviembre de 2008 condiciona las obras de ejecución del proyecto a la retirada de los aerogeneradores 7 y 8 del proyecto de 19 aerogeneradores con el fin de garantizar la protección paisajística del entorno.

Sin embargo en la Memoria de Justificación Urbanística del Parque Eólico Castillo de Garcimuñoz, de abril de 2009, que obra en el expediente, si bien en su punto 5 menciona que el proyecto está formado por 17 aerogeneradores en el siguiente apartado se identifican las coordenadas UTM para 19 aerogeneradores.

Por tanto, se estaría incumpliendo una de las condiciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental por lo que no puede, en modo alguno, otorgarse la calificación interesada para un proyecto que no ha acreditado su adecuación a los condicionantes medioambientales y, en consecuencia, no está garantizando la protección paisajística del conjunto-histórico del Castillo de Garcimuñoz, que está reconocido como bien cultural protegido.

TERCERA.- LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA NO PUEDE SER CONCEDIDA POR CUANDO EL PROYECTO SUPONE UNA IMPORTANTE E IRREPARABLE AFECCIÓN A LOS RECURSOS NATURALES PRESENTES EN LOS TERRENOS PARA LOS QUE SE SOLICITA.

En el punto 8.1 de la Memoria de Justificación Urbanística obrante en el expediente se manifiesta que los terrenos en los que se ubicaría el proyecto y para los que se solicita la calificación urbanística están definidos como suelo rústico de reserva.

No obstante, esta parte considera que dicha definición en modo alguno responde a las características propias de dichos terrenos, debiendo ser considerados tal y como se define en el artículo 5.1.b del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico... como suelo rústico de especial protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno en virtud de la necesaria adaptación que debe hacer el planeamiento urbanístico a la realidad existente y a las circunstancias reales de los terrenos.

En efecto, en tanto la zona afectada por la ubicación del proyecto es un área especialmente sensible por existir en ella una importante presencia de especies avícolas de singular valor (especies vulnerables y de especial interés) tal y como se recoge en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha nos encontramos ante un suelo rústico de especial protección.

En este sentido, para esta categoría de suelo tan sólo se permite la realización, de forma excepcional de actividades energéticas como la aquí solicitada, “siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros. A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate”

Es decir, es necesario que la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable permitan expresamente la implantación del proyecto. Sin embargo, no se ha acreditado suficientemente en el expediente que la legislación aplicable ampare de forma expresa esta posibilidad lo cual constituye un requisito previo e imprescindible para la continuación del procedimiento.

En todo caso, dado que la calificación urbanística se configura como una habilitación especial que permite desarrollar ciertas actuaciones industriales, de forma excepcional, siempre que las mismas no supongan un desequilibrio desproporcionado y excesivamente gravoso para los recursos naturales que la calificación de suelo no urbanizable trata de proteger, la misma no puede ser otorgada para el parque eólico...

En efecto, frente a lo que ocurre con las licencias urbanísticas, la calificación no constituye un acto reglado sino que, además de cumplir unos criterios o condiciones mínimas que han de justificarse por parte del promotor, existe un cierto margen de discrecionalidad por parte de la Administración que exige que la misma aprecie y valore

las circunstancias concretas u los intereses generales en juego. Pues bien, la implantación del mencionado proyecto supone un alto riesgo de daños y muerte por colisión de aves catalogadas, así como una fuerte alteración y deterioro de sus hábitats por lo que supone una afección excesivamente gravosa e irreparable que la Administración ha de tener en cuenta en consecuencia, denegar la calificación interesada.

A mayor abundamiento para el otorgamiento de la calificación urbanística habrá de ponderarse la incompatibilidad del proyecto eólico con la actividad cinegética que desarrolla Jota XXI Dinámico en la Finca Los Chozones y los daños derivados de las emisiones sonoras sobre las viviendas existentes.

Finalmente, hemos de señalar que esta parte ha podido constatar la existencia de informes desfavorables emitidos por "Mancomunidad de Servicios de la Manchuela Conquense" derivada de la falta de la siguiente documentación:

- *Autorización por parte del Ayuntamiento para el cruce de las líneas de los caminos de titularidad municipal.*
- *La concesión de autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana para el cruzamiento de viales de acceso al parque y zanjas de cableado eléctrico con el arroyo de Vallero Tejeda.*

Por último, hemos de señalar que la autorización administrativa de 3 de mayo de 2001 que obra en el expediente establece que "El plazo para la puesta en marcha del Parque será de dos años. Este plazo sólo será ampliable mediante solicitud motivada del beneficiario y resolución expresa del Director General de Industria y Energía". En el expediente no consta documentación acreditativa de que dicho plazo se haya ampliado por lo que, al haber transcurrido más de 8 años desde que se dictó dicha Resolución, la misma se encuentra caducada y, en consecuencia, no puede otorgarse la calificación urbanística para un proyecto que no se encuentra autorizado por el órgano sustantivo competente..."

- *Por D. Jorge Maortua y D.^a Tatiana Landon Usera, en nombre y representación de JOTA XXI DINAMICO S.L.", se vuelven a presentar alegaciones en esta Delegación Provincial en fecha 23-09-2009, toda vez que con fecha 10 de septiembre le fue notificado a su representada el Decreto de Alcaldía de 24 de agosto anterior, en el que, entre otras cuestiones, se desestiman las alegaciones formuladas por Jota XXI Dinámico S.L., otorgándoles el Ayuntamiento de Pinarejo un plazo de diez días para formular alegaciones de lo actuado ante la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.*

En este nuevo escrito de alegaciones se manifiesta en un primer término la "falta de competencia del Ayuntamiento de Pinarejo para desestimar las alegaciones presentadas por mi representada en el expediente..." y, en segundo lugar que como consecuencia de lo anterior su "representada reitera las alegaciones presentadas contra el otorgamiento de la calificación urbanística y las licencias municipales solicitadas por Generaciones Especiales I. S.L."

- *El proyecto ha sido objeto de DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (DIA) según Resolución de 23-12-2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental (DOCM nº 13 de 21-01-09), se "...considera ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración de Impacto Ambiental".*
- *Informe del Organismo Autónomo de Espacios Naturales de Castilla-La Mancha de fecha 1-03-2010, en el que se hace constar que en los terrenos afectados por el proyecto "no se dan ninguna de las circunstancias recogidas en el artículo 5.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico, que motiven su calificación como suelo Rustico no urbanizable de Especia Protección Natural"*

- Resolución de 3-05-2001 de la DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA, por la que se autoriza administrativamente el Parque Eólico
- Resolución de fecha 5-11-2009 de la DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS de aprobación de proyecto del parque eólico “Castillo de Garcimuñoz” y de autorización administrativa y aprobación de proyecto de subestación transformadora y su línea de evacuación .
- Resolución de fecha 23-11-2009 de la DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS, sobre modificación por error material de la Resolución de 5 de noviembre de 2009 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de aprobación de proyecto del Parque Eólico “Castillo de Garcimuñoz” y de autorización Administrativa y aprobación de proyecto de su subestación transformadora y su línea de evacuación
- Informe de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente de fecha 25-03-2010, en el que se hace constar la vigencia de la Resolución ya emitida por aquella Dirección General, relativa a la aprobación de proyecto y su posterior modificación, previo informe emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Cuenca, tras haberse modificado la ubicación de aerogenerador.
- Informe favorable de la COMISIÓN PROVINCIAL DE SANEAMIENTO DE CUENCA de fecha 25-02-2010
- Resolución de 30-06-2009, de la DELEGACIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA , por la que se autorizan las nuevas actuaciones en los accesos al Parque Eólico “Castillo de Garcimuñoz” a través de la carretera CM-3110, con las siguientes condiciones particulares:

“1/ Durante las obras de ejecución de las áreas de maniobra junto al p.k. 48+150 de la CM-3110, se cuidará en todo momento de mantener limpia la calzada...

2/Respecto al cruce de la línea eléctrica de media tensión, debido a que la carretera CM-3110 ha sido acondicionada recientemente, no se autoriza el cruce a cielo abierto, debiéndose efectuar el cruce mediante hinca máquina perforadora (sistema topo)

3/No se afectará en ningún momento al pavimento de la carretera

4/ La profundidad mínima será de 1 metro medido desde la rasante del firme de la carretera a la parte alta de la perforación

5/ El solicitante deberá señalizar correctamente la zona de obras con señales reglamentarias”

- Acuerdo de la COMISIÓN PROVINCIAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO adoptado con fecha 20-11-2008, en el que se informa favorablemente el Proyecto de Instalación del Parque Eólico ... condicionando las obras de ejecución del mismo a ... la retirada de los aerogeneradores 7 y 8 del Proyecto del Parque Eólico Castillo de Garcimuñoz con 19 aerogeneradores dada la afección visual que provocan al Conjunto Histórico de Castillo de Garcimuñoz y a su Castillo”
- Autorización de fecha 27-07-2009, de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía, de intervención arqueológica a desarrollar en las obras de instalación del “Parque Eólico Castillo de Garcimuñoz”

- Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Castillo de Garcimuñoz de fecha 4-05-2009 por la que se autoriza la realización de los cruzamientos de zanjas de conducción eléctrica, a través de los caminos municipales afectados al Parque.
- Autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 11-11-2009 para el cruzamiento de viales de acceso al parque y zanjas de cableado eléctrico en el arroyo de Vallejo de Tejada.

ESTUDIO TÉCNICO:

El proyecto tiene por objeto definir todas las características técnicas necesarias que permitan la construcción de las infraestructuras a realizar, para la construcción del Parque Eólico "Castillo de Garcimuñoz".

- Características de la instalación:

Parque eólico "Castillo de Garcimuñoz".

Peticionario: Generaciones Especiales I, S.L.

Ubicación de la instalación: Términos municipales de Castillo de Garcimuñoz y Pinarejo, provincia de Cuenca.

Características: Instalación de 17 aerogeneradores modelo AW-82, de 1500 kW de potencia unitaria, siendo la potencia total instalada de 25,5 MW

Finalidad: Producción y transformación de energía eléctrica mediante generación eólica.

INFORME:

El artículo 24 del Decreto 58/1999, de 18 de mayo, por el que se regula el aprovechamiento de energía eólica a través de parques eólicos en la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha, prevé que tras la pertinente resolución de autorización de instalación del parque eólico, la autorización urbanística se ajustará en su obtención a lo dispuesto en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de ordenación del territorio y de la actividad urbanística de Castilla La Mancha.

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, 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, al tratarse de un uso dotacional de titularidad privada, elemento perteneciente al sistema energético, en todas sus modalidades, incluida la generación(art. 11.1), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación, la determinada en la Declaración de Impacto Ambiental mentada.

Las alegaciones realizadas no desvirtúan el contenido de la presente resolución en base a los informes municipales y a los informes sectoriales obrantes en el expediente.

Concretamente, las alegaciones formuladas ante el Ayuntamiento de Pinarejo y la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por D. JORGE MAORTUA Y D.ª TATIANA LANDON USERA, en nombre y representación de JOTA XXI DINAMICO S.L, se fundamentaban en :

1/ Que su representada “ostenta la condición de interesada en el expediente... “.

Esta manifestación no debe considerarse como una alegación en sí, toda vez que la misma es la justificación de un requisito formal como es el de la legitimación para realizar las alegaciones que a posteriori se exponen.

2/ “El proyecto presentado no cumple con las exigencias establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental”, toda vez que la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico “condicionó las obras de ejecución del proyecto a la retirada de los aerogeneradores 7 y 8 del proyecto de 19 aerogeneradores con el fin de garantizar la protección paisajística del entorno” y sin embargo “en la Memoria de Justificación Urbanística del Parque Eólico... que obra en el expediente, si bien en su punto 5 menciona que el proyecto está formado por 17 aerogeneradores en el siguiente apartado se identifican las coordenadas UTM para 19 aerogeneradores”

A este respecto cabe manifestar que la reducción de los diecinueve aerogeneradores a los diecisiete (por eliminación del número 7 y 8 a instancia de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico) queda debidamente acreditada en el expediente quedando así garantizada la protección visual del Conjunto Histórico de Castillo de Garcimuñoz y de su castillo. A estos efectos la propia Memoria de Justificación Urbanística sí que cita , a diferencia de lo manifestado por el alegante, que el proyecto está formado por 17 aerogeneradores, apreciándose además en las coordenadas U.T.M. que han sido eliminadas las correspondientes a los aerogeneradores 7 y 8.

3/ “La calificación urbanística no puede ser concedida por cuanto el proyecto supone una importante e irreparable afección a los recursos naturales presentes en los terrenos para los que se solicita”. Concretamente se especifica en la alegación que a pesar de que en la Memoria de Justificación Urbanística del expediente se manifiesta que los terrenos en los que se ubicaría el proyecto están definidos como suelo rústico de reserva, realmente la “zona afectada por la ubicación del proyecto es un área especialmente sensible por existir en ella una importante presencia de especies avícolas de singular valor” que hacen que nos encontremos ante un suelo rústico de especial protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno. Además el proyecto “supone un alto riesgo de daño y muerte por colisión de aves catalogadas, así como una fuerte alteración y deterioro de sus hábitats”

Con relación a la categoría de suelo rústico a la que se adscriben los terrenos objeto de la presente calificación, manifestar que figuran en el expediente Certificados de los dos municipios afectados relativos a la no concurrencia en los terrenos afectados de ninguna de las condiciones exigidas por la normativa (art 47 TRLOTAU) para ser consideradas como suelo rústico de especial protección, siendo por tanto suelo rústico de reserva, así como la propia Declaración de Impacto Ambiental obrante en el expediente en la que no se hace referencia alguna a la especial protección alegada por los interesados, e Informe del Organismo Autónomo de Espacios Naturales de Castilla-La Mancha en el que se hace constar que en los terrenos afectados por el proyecto no se dan ninguna de las circunstancias para clasificar los terrenos afectados por el proyecto como suelo rústico no urbanizable de especial protección natural. Por todo ello cabe afirmar que dicha consideración carece de fundamento.

Sobre la manifestación relativa al alto riesgo de daño y muerte por colisión de aves catalogadas, así como la alteración y deterioro de sus hábitats que supone una afección “gravosa e irreparable”, debe tenerse en consideración lo dispuesto por el organismo sectorial en la materia. Así, de la Resolución de 23-12-2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental, por la que se declara ambientalmente

viable el proyecto se desprende que la afección no va a ser, tal y como manifiesta el alegante “excesivamente gravosa e irreparable”, ya que en dicha D.I.A. se prevén una serie de medidas que el promotor deberá adoptar precisamente para la protección de la avifauna – protección frente a tendidos eléctricos, balizamiento de líneas peligrosas por colisiones de aves en una longitud doble de la que tiene la línea que se va a establecer, salvapájaros, Plan de seguimiento y vigilancia de la avifauna...- no estableciéndose ningún impedimento relativo a la avifauna que impida la ejecución del proyecto por esta circunstancia.

- 4/ “Incompatibilidad el proyecto eólico con la actividad cinegética “desarrollada por Jota XXI Dinámico y *daños derivados de las emisiones sonoras sobre las viviendas existentes.*

En la Resolución de 23-12-2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental (D.I.A.), por la que se declara ambientalmente viable el proyecto, se prevé que “la afección a la caza será prácticamente nula, sin afectar ni a la abundancia de presas ni a la posibilidad de la práctica de las distintas modalidades”, no estableciéndose en su condición Sexta: “protección de la fauna” la incompatibilidad manifestada por el alegante.

De igual manera, tampoco se aprecia en los informes sectoriales al efecto, la existencia de los daños sobre las viviendas por emisiones sonoras. Es más, en los informes sectoriales en la materia (Comisión Provincial de Saneamiento y D.I.A) se prevén medidas correctoras para las máquinas que puedan producir ruidos, especificándose dentro de las medidas relativas a la protección de la calidad atmosférica y prevención del ruido de la D.I.A. lo siguiente:

“ En maquinarias y equipos relacionados con la construcción, se adoptarán las medidas y dispositivos que disminuyan al máximo los niveles de ruido generados, para esto se procederá a:

- revisión y control periódico de los silenciosos de los escapes, rodamientos, engranajes y mecanismos en general de la maquinaria. Todo esto se recogerá en unas fichas de mantenimiento que llevará cada máquina de las que trabajen y que controlará el responsable de la maquinaria. En ellas figurarán las revisiones y fecha en que éstas se han llevado a cabo en el taller.*
- limitación de la velocidad de circulación en pistas y caminos de acceso a la obra, colocando placas indicativas con prohibición de circular a más de 20 km/h.*
- las obras se realizarán estrictamente en periodo diurno: de 7 a 22 h.*
- en el improbable caso de superarse significativamente los 65dB (B) en las viviendas más próximas, se adoptarán medidas adicionales de corrección como la instalación temporal de pantallas acústicas portátiles en los lugares precisos*
- en todo caso, debe cumplirse lo establecido en la ley de protección contra la contaminación acústica de Castilla-La Mancha...”*

5/ Ausencia de la siguiente documentación:

- Autorización por parte del Ayuntamiento para el cruce de las líneas de los caminos de titularidad municipal.
- La concesión de autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana para el cruzamiento de viales de acceso al parque y zanjas de cableado eléctrico con el arroyo de Vallero Tejeda.

Simplemente manifestar que dichas autorizaciones sí que obran en el expediente

- 6/ La autorización administrativa de 3-05-2001 otorgada por la Dirección General de Industria y Energía debe entenderse caducada.

Al respecto debe traerse a colación la propia Resolución de 5-11-2009 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de aprobación de proyecto del parque eólico "Castillo de Garcimuñoz" y de autorización administrativa y aprobación de proyecto de subestación transformadora y su línea de evacuación, en la cual expresamente se cita: que *"no procede caducar la autorización administrativa concedida el 3 de mayo de 2001, ya que los retrasos en la tramitación no son achacables al promotor"*.

Las alegaciones formuladas ante el Ayuntamiento de Castillo de Garcimuñoz por D. JORGE MAORTUA Y D.^a TATIANA LANDON USERA, en nombre y representación de JOTA XXI DINAMICO S.L, se fundamentaban en:

- 1/ Que su representada "ostenta la condición de interesada en el expediente...".

Esta manifestación- formulada en los mismos términos que la anterior- no debe considerarse como una alegación en sí, de igual manera que se ha indicado con anterioridad.

- 2/ *"que dentro del plazo de información pública abierto al efecto a esta parte se le ha denegado la obtención de una copia de los documentos obrantes en el expediente contraviniendo el artículo 35 de la ley 30/1992..."*.

A estos efectos cabe manifestar que en el expediente figura escrito con registro de salida 26-08-2009 por el Ayuntamiento de Castillo de Garcimuñoz en el que se hace constar que ante la personación de las oficinas municipales dentro del plazo de información pública," éste Ayuntamiento le dio a conocer el expediente administrativo, el cual fue puesto a su disposición a efectos de consulta, teniendo acceso a sus documentos- incluidos informes y documentación técnica-" pero que no obstante, y ante la falta de personal por ser periodo vacacional "no se le pudieron facilitar todas las copias solicitadas," razón por la cual se pone nuevamente de manifiesto el expediente a los interesados a "efectos de ampliar y completar el acceso al expediente de referencia y obtener copias de documentos contenidos en el mismo", constando acuse de recibo debidamente notificado a los interesados de dicho escrito.

En base a lo anterior, cabe afirmar que por parte del Ayuntamiento de Castillo de Garcimuñoz se ha dado acceso a la documentación obrante en el expediente, no existiendo indefensión ni tampoco el riesgo de nulidad alegado al haberse puesto de nuevo de manifiesto el expediente para ampliar y completar el acceso y obtener copias de los documentos mediante el referido escrito de 26-08-2009; escrito ante el que además no consta que los interesados hayan presentado o realizado actuación alguna tendente a ejercer la ampliación otorgada.

- 3/ *"que no se ha podido confirmar que el proyecto presentado cumple con las exigencias establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental.. en este sentido parece desprenderse que el aerogenerador número 4 ha sido desplazado 45 metros...Sin embargo, no existe constancia de que dicha modificación haya sido autorizada, ni tan siquiera comunicada, ni al órgano ambiental ni a Industria, por lo que no podría en ningún caso otorgarse calificación urbanística.."*

A este respecto simplemente cabe manifestar que obra en el expediente Informe de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de fecha 25-03-2010, en el que se hace constar que una vez recibida comunicación del desplazamiento de aerogenerador y una vez emitido informe al respecto por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Cuenca , se mantiene la vigencia de dicha Resolución de aprobación del proyecto del parque eólico ya emitida por aquella

Dirección General con fecha 5-11-2009 relativa a la aprobación de proyecto del parque eólico y su posterior modificación.

- 4/ "... la calificación urbanística no debe ser concedida", para su otorgamiento deberá ponderarse la incompatibilidad del proyecto con la actividad cinegética que desarrolla Jota XXI Dinámico, los daños derivados de las emisiones sonoras sobre las viviendas existentes, impacto visual con grave detrimento de los valores patrimoniales protegidos en el entorno del Castillo de Garcimuñoz, el impacto sobre las aves... así como la ausencia de "autorización por parte del Ayuntamiento para el cruce de las líneas de los caminos de titularidad municipal, la concesión de autorización de la Confederación Hidrográfica del cruce del arroyo de Vallejo de la Tejera, la liquidación del ICIO y la publicación (y otorgamiento) de la autorización por parte del órgano sustantivo".

Con respecto a la liquidación del ICIO manifestar que la liquidación del mismo opera dentro de las competencias municipales y sobre la publicación de la autorización por el órgano sustantivo decir que si que figura en el expediente la Resolución de de fecha 5-11-2009 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de aprobación de proyecto del parque eólico "Castillo de Garcimuñoz".

Sobre el resto de alegaciones del presente apartado, se reitera lo dispuesto al efecto en las alegaciones presentadas ante el Ayuntamiento de Pinarejo.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 9.1.g) del Decreto 35/2008 por el que se regulan los Órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda, por unanimidad **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

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 realizar las obras y trabajos necesarios para la corrección de los efectos derivados de la actividad y la reposición de los terrenos a su estado original.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- 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 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 9º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión siendo las 14:15 horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretario de la Comisión.

Vº Bº
EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO PROVINCIAL

Fdo.: D. José Antonio Carrillo Morente

Fdo. José Antonio Valdés Ruiz