

ACTA Nº 1/2005

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

En Cuenca, siendo las **10,30** horas del día **veintitres de febrero de dos mil cinco**, se reúne la Comisión Provincial de Urbanismo en la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo, en primera convocatoria, asistiendo a la misma las siguientes personas:

VICEPRESIDENTE: D. Manuel Bonilla Pérez en representación de la Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en Cuenca.

VOCALES:

D. Luis Carlos Sahuquillo García, Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

Dña. M^a Luisa Martínez Basanta, en representación de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca.

D. Rodrigo Molina Castillejo, Delegado Provincial de Agricultura.

D. Aurelio Ruiz García, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

D. Pedro Bustos Amores, Delegado Provincial de Industria y Tecnología.

Dña. Inmaculada Cruz Salcedo, Delegada Provincial de la Consejería de Obras Públicas.

D. Rafael Avenza López, en representación de la Unidad de Carreteras en Cuenca, de la Demarcación de Carreteras en Castilla la Mancha.

D. Fco. Javier Gallego Carrasco, en representación de la Delegación de Sanidad.

D. Vicente Villalba Chamón, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha en Cuenca.

D. José Luís Muñoz Lozano, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos.

Dña. María Teresa Carrasco Verde, en representación de la Consejería de Cultura.

SECRETARIO: D. Ángel Basaurit Díaz, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo de Cuenca.

PONENTE: D. José Luis García Morillas, Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

Justifican su inasistencia:

PRESIDENTE: D. Santiago García Aranda, Director General de Urbanismo y Vivienda.

VOCALES:

D. Joaquin Esteban Cava, experto en Urbanismo.

D. Santiago Hernández Marculeta, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia.

D. Alberto Mayordomo Mayordomo, experto en Urbanismo.

Dña. Elena Carrasco Valera, Concejala del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca y representante de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.

D. Carlos Villar Díaz, en representación de la Delegación Provincial de Trabajo y Empleo.

Dña. Yolanda Córdoba García en representación de la Excma. Diputación Provincial. Delegada Provincial de la Consejería de Trabajo y Empleo.

Constituida válidamente la Comisión Provincial de Urbanismo, se pasó al examen del

ORDEN DEL DÍA

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

Hechas estas manifestaciones, se aprueba el acta de la sesión anterior por unanimidad.

PUNTO 2º.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCÓN (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

Con fecha 18 de enero de 2005, y a los efectos previstos en el art. 37 de la LOTAU se recibe en esta Delegación el Expediente de Modificación Puntual nº 10 de las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio de Tarancón, que el Ayuntamiento viene tramitando, para el trámite de Aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN:

Elaborada la documentación técnica, y vistos los informes de Secretaría y de la Arquitecto Técnico Asesor, el Ayuntamiento de Tarancón inicia la tramitación de la Modificación Puntual nº 10, según Resolución de la alcaldía de fecha 12 de marzo de 2003.

I. Art. 36.2 LOTAU:

Concluida la redacción técnica del proyecto de Modificación Puntual, se somete a:

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

D.O.C.M. nº 41	24-03-2003
Periódico "El Día"	14-03-2003

Alegaciones de:

- D. José Antonio Bejarano Martín, en representación de D^a Gregoria Gómez Domínguez
- D. Manuel Fernández Clemente, en representación de la Sociedad Agraria de Transformación nº 4.399 "EL CASTILLO"
- D. Sócrates García García.
- D. Manuel Fernández Clemente, en representación de D. Miguel Palomar Olivas
- D. Manuel Fernández Clemente, en representación de D. Víctor Manzanares González y D^a María Pilar Monreal Clemente

Informes técnicos sobre alegaciones (todas ellas desestimadas)	26-05-2003/02-07-2003
Certificación municipal de notificación a propietarios afectados	14-07-2003
Certificación municipal de información pública y alegaciones recibidas	14-07-2003

B) Dictámen de los Municipios colindantes

Certificación municipal sobre notificación efectuada con fecha 13-03-2003 a los municipios colindantes (Alcázar del Rey, Paredes, Huelves, Barajas de Melo, Torrubia del Campo, Almendros, El Acebrón, Fuente de Pedro Naharro, Zarza de Tajo, Belinchón, Saelices, Villarrubio, Uclés y Tribaldos) y no presentación de alegaciones de fecha 14-07-2003.

II. Art. 36.3 LOTAU

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento efectúa la Aprobación inicial en Pleno celebrado el 18 de julio de 2003 y acuerda remitir el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo para que resuelva sobre su Aprobación definitiva, según certificación municipal con fecha 22 de julio de 2003.

Asimismo, se efectúa notificación del acuerdo de Aprobación inicial a los propietarios afectados, según certificación municipal de 4 de agosto de 2003.

III. Art. 37 LOTAU

Recibida con fecha 24 de julio de 2003 la solicitud de Aprobación definitiva, y durante el período consultivo y de análisis, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas (actualmente Consejería de Vivienda y Urbanismo) emite informe con fecha 30 de julio de 2003, requiriendo al Ayuntamiento para que:

- a) Complete y/o mejore el expediente en los términos expuestos.
- b) Adjunte al expediente informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente.

Atendidos los requerimientos efectuados, se recibe el expediente de la Modificación Puntual nº 10 de las NN.SS. de Tarancón con fecha de entrada de 18 de enero de 2005.

ESTUDIO TÉCNICO

La Modificación Puntual nº 10 de las NN.SS. de Tarancón se plantea por iniciativa municipal, según proyecto redactado por el arquitecto D. Jesús Salcedo Hernaiz.

El documento consta de:

MEMORIA, estructurada en los siguientes Títulos:

1. Antecedentes
2. Identificación
3. Justificación
4. Estudio de impacto medio ambiental
5. Ordenación
6. Conclusión

Y que se completa con los siguientes Anexos:

1. Información catastral
2. Fichas del SAU I-8 INDUSTRIAL STOP
3. Ordenanzas
4. Certificado sobre edificaciones existentes
5. Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente

PLANOS:

1. ESTADO ACTUAL. Infraestructuras existentes, alineaciones y calificación pormenorizada
2. VARIACIONES. Alineaciones y calificación pormenorizada
3. ESTADO MODIFICADO. Alineaciones y calificación pormenorizada

OBJETO:

El objeto de la Modificación Puntual es regularizar las alineaciones y la zonificación del planeamiento, en unos terrenos ubicados al sur del casco urbano y limítrofes con el suelo rústico. Su necesidad se justifica al comprobar, tras el levantamiento topográfico preciso y su ubicación en los planos de planeamiento, la falta de coincidencia con ciertos elementos urbanos ya ejecutados (un vial con una rotonda), edificaciones existentes y límites de propiedad.

ESTADO ACTUAL:

En la actualidad, los terrenos afectados por la Modificación se encuentran clasificados como:

SUELO URBANO INDUSTRIAL (ÁREAS A REGULARIZAR Y REURBANIZAR)
SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
SUELO RÚSTICO

Y corresponden a las siguientes Zonas con las Ordenanzas que se especifican:

AREG/AREU-57 (OR-5)
AREG/AREU-77 (OR-7)
AREG/AREU-73 (OR-5)
AREG/AREU-37 (OR-7)
AREG/AREU-58 (OR-5)
AREG/AREU-61 (OR-7)
SAU INDUSTRIAL I-8 (OR-6)

ESTADO MODIFICADO:

La Modificación produce las siguientes variaciones en cada tipo de suelo:

SUELO URBANO INDUSTRIAL

Variación de superficie (aumento) en AREG/AREU de 6.020,04 m², resultante de:

- a) Aumento de 6.461,91 m² procedentes de SUELO RÚSTICO
- b) Disminución de 441, 87 m² que se convierten en SUELO RÚSTICO

SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

Variación de superficie (aumento) en SAU I-8 de 2.622,59 m², resultante de:

- a) Aumento de 950,54 m² procedentes de SUELO URBANO INDUSTRIAL
- b) Aumento de 1.672,05 m² procedentes de SUELO RÚSTICO

ZONAS VERDES

Aumento de 900,00 m² en SL-ZV "SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES" procedentes de SUELO RÚSTICO

SUELO DOTACIONAL

Aumento de 754,79 m² en SL-EQ "SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO" procedentes de SUELO RÚSTICO

SISTEMAS GENERALES

Aumento de 580,01 m² en SG-TC "SISTEMA GENERAL TRANSPORTES Y COMUNICACIONES" procedentes de SUELO RÚSTICO

El SUELO RÚSTICO que se recalifica tiene una superficie total de 9.926,89 m², de los que 8.254,84 m² pasarán a incrementar el SUELO URBANO actual y 1.672,05 m² el SUELO URBANIZABLE.

JUSTIFICACIÓN: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO

Puesto que la Modificación conlleva la recalificación de una parte de Suelo Rústico, se han considerado las reservas de suelo dotacional público mínimas necesarias y las cesiones sobre el incremento de aprovechamiento que se produce, en cada una de las clases de suelo: Urbano Industrial y Urbanizable Industrial:

Suelo Urbano Industrial:

Superficie de suelo rústico a reclasificar como urbano industrial: 8.254,84 m²

Reserva mínima de suelo con destino a zonas verdes: $2/3/15\%/8.254,84 \text{ m}^2 = 825,48 \text{ m}^2$

Superficie reservada de zonas verdes en la Modificación : 900 m² > 825,48 m²

Reserva mínima de suelo con destino a otras dotaciones: $1/3/15\%/8.254,84 \text{ m}^2 = 412,74 \text{ m}^2$

Superficie reservada de otras dotaciones en la Modificación: 754, 79 m² > 412,74 m²

La cesión correspondiente se ha calculado mediante la aplicación del aprovechamiento tipo correspondiente a cada una de las superficies afectadas por las ordenanzas OR-7 y OR-5, resultando un total de 825,48 m², que se sustituyen por su equivalente en dinero, calculado a partir de un valor unitario de 30 €/m², resultando un total de 24.764,40 €.

Suelo Urbanizable Industrial (SAU I-8):

La superficie de suelo que aumenta el SAU I-8: 2.622,59 m², que sumados a la actual superficie bruta delimitada (113.812,00 m²) dan un total de 116.434,59 m²

Reserva mínima de suelo con destino a zonas verdes: $2/3/15\%/116.434,9 \text{ m}^2 = 11.643,46 \text{ m}^2$

Reserva mínima de suelo destinada a otras dotaciones: $1/3/15\%/116.434,59 \text{ m}^2 = 5.821,73 \text{ m}^2$

Se estima una superficie de cesión para los sistemas locales de transporte y comunicaciones del 15% de la superficie bruta (aplicación del Reglamento de Planeamiento) = 17.465,19 m²

La superficie neta resultante para aplicar la ordenanza OR-6 será:
 $116.434,59 \text{ m}^2 - (11.643,46 \text{ m}^2 + 5.821,73 \text{ m}^2 + 17.465,19 \text{ m}^2) = 81.504,21 \text{ m}^2$

La ficha actual para el SAU I-8 establece una SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE de 0,55 m²c/m²s, aplicable sobre el suelo de titularidad privada, así pues la superficie de cesión para las parcelas con ordenanza OR-6 será el resultado de aplicar a su superficie el

coeficiente $0,055 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ ($10\% / 0,55 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$). En el Anexo 2 se incluyen las dos fichas del SAU I-8 INDUSTRIAL STOP, correspondientes al estado actual y a la Modificación.

INFORME

El instrumento de Planeamiento vigente hasta la fecha en el término municipal de Tarancón son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 4 de mayo de 1.999.

La Modificación Puntual, como se aclara en la Memoria (punto 1.7) parte de un estado actual que es consecuencia de la Modificación Puntual nº 2, cuyo objeto era la recalificación de un suelo rústico a urbano industrial. Es decir, ya *“reflejaba gráficamente el estado real de los viales, edificaciones, alineaciones y ámbitos que la presente Modificación pretende regularizar, pero no dejaba constancia de los datos dimensionales de las variaciones ni de su afección”*. Por tanto, el objeto de la Modificación actual sería dejar constancia de las variaciones dimensionales y afecciones derivadas de la Modificación Puntual nº 2.

Sin embargo, la descripción efectuada en el punto 1.3 (OBJETO) de la Memoria induce a confusión, puesto que la regularización a que se hace referencia ya efectuó en aquella, por lo que el Estado actual y el Modificado deberían igualmente coincidir en la documentación gráfica en cuanto a la ordenación. La Modificación actual únicamente añade los cálculos dimensionales correspondientes a la ordenación y las reservas dotacionales exigibles.

Por el mismo motivo, la actual Modificación no supondría reclasificación de suelo rústico, puesto que ya se efectuó en la Modificación Puntual nº 2. No obstante, el Anexo 5 incluye el informe efectuado por la Delegación Provincial de Medio Ambiente, según el cual “la citada modificación no implica ninguna afección medioambiental.

Tratándose de la Modificación Puntual nº 10, y de acuerdo con el art. 153.2. del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, el Ayuntamiento debe proceder a la aprobación de una versión completa y actualizada del planeamiento (*“La aprobación de dichos textos refundidos será preceptiva una vez que un Plan de ordenación urbanística (OU) haya sufrido diez modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello.”*).

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente **la Comisión, por unanimidad acuerda la aprobación definitiva de la Modificación Puntual Nº 10 de las Normas Subsidiarias de Tarancón** (Cuenca).

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 DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE INIESTA (CUENCA), COMPRENDIDA ENTRE LA ACEQUIA DE LOS RUBÍES Y CALLE PASEO, PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

Con fecha 24 de enero de 2005, y a los efectos previstos en el art. 37 de la LOTAU, se recibe en esta Delegación el Expediente de Modificación Puntual Nº 13 de las Normas Subsidiarias de Iniesta (Cuenca) comprendida entre la acequia de los Rubíes y la calle Paseo, que el Ayuntamiento viene tramitando, para su Aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN:

I. Art. 36.2 LOTAU:

Concluida la redacción técnica del proyecto de Modificación Puntual, se somete a:

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

- D.O.C.M. nº 178 27-09-2004
- Periódico "El Día" 18-09-2004

Certificación municipal del resultado de exposición pública (sin alegaciones) 29-10-2004

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

Fotocopias compulsadas de los requerimientos de informes a:

- | | |
|--|------------|
| - Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo | 05-11-2004 |
| - Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas | 05-11-2004 |
| - Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social | 05-11-2004 |
| - Confederación Coordinadora Estatal de Minusválidos Físicos en Castilla-La Mancha (COCEMFE) | 09-11-2004 |

Informe de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo	23-11-2004
Certificación municipal sobre el resultado del requerimiento de informes	29-12-2004
Informe de la Dirección General del Agua	03-01-2005

C) Dictámen de los Municipios colindantes

Fotocopias compulsadas de los escritos dirigidos, con fecha 10-09-2004, a los municipios de: Venta del Moro, Villanueva de la Jara, La Pesquera, Puebla del Salvador, Villagarcía del Llano, Ledaña, Villamalea, El Herrumblar, Villarta, Villalpardo, Minglanilla, Motilla del Palancar, El Peral, Campillo de Altobuey, Graja de Iniesta y Castillejo de Iniesta

Fotocopias compulsadas de los escritos remitidos por los Ayuntamientos de Campillo de

Altobuey (15-10-2004) y Ledaña (07-10-2004), manifestando su conformidad

II. Art. 36.3 LOTAU

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento efectúa la Aprobación inicial en Pleno celebrado el 28 de diciembre de 2004 y acuerda remitir el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo para que resuelva sobre su Aprobación definitiva, según certificación municipal de 18 de enero de 2005.

Asimismo, habiéndose introducido modificaciones, el Ayuntamiento, de acuerdo con el art. 36.2.A) de la LOTAU, publica la Aprobación inicial en el D.O.C.M. nº 24 de 3 de febrero de 2005.

ESTUDIO TÉCNICO

El planeamiento vigente en el municipio de Iniesta son las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Iniesta, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 6 de marzo de 1.995.

La presente Modificación tiene por objeto posibilitar el desarrollo de una zona clasificada como Suelo Urbano por las NN.SS., comprendida a lo largo de la acequia de los Rubíes. Este suelo tiene la categoría de Suelo Urbano Residencial y le es de aplicación la Ordenanza 2ª "Casco Urbano abierto".

Para ello se propone:

- Nueva ordenación, con modificación del trazado de los viales y apertura de dos nuevos:
 - Una calle intermedia entre las transversales existentes, para circulación de vehículos, de 10 m de ancho
 - Una calle en sentido longitudinal, de uso peatonal y 8 m de anchura, comunicada mediante un pasaje de 8 m con la calle de la zona verde.
- La división de la Unidad de Ejecución U-4, de Suelo Urbano no consolidado y con una Superficie bruta de 45.304,20 m², en las siguientes Unidades de Actuación:
 - Unidad de Actuación U.A-4.1 28.224,30 m²
 - Unidad de Actuación U.A-4.2 17.079,90 m²

El documento ha sido redactado por el arquitecto D. Juan Carlos Puñal Lucendo, y consta de:

Memoria, estructurada con los siguientes apartados:

1. Memoria informativa
2. Memoria justificativa
3. Ordenanzas urbanísticas
4. Ordenación de volúmenes
5. Proyectos de urbanización
6. Ordenanza de accesibilidad

Documentación gráfica, que incluye los siguientes **Planos**:

1. Estado actual
2. Estado modificado
3. Zonificación
4. Alineaciones y rasantes
5. Pavimentación
6. Alumbrado público
7. Red de agua potable y saneamiento
8. Delimitación Unidades de Actuación
9. Edificabilidad actual Unidad de Actuación
10. Edificabilidad proyectada Unidad de Actuación

Además se han incluido los siguientes Planos de las vigentes NN.SS. (relativos al ámbito espacial de la Modificación Puntual), tanto en el estado actual del Planeamiento como en el reformado o correspondiente a la propuesta:

- Zonificación
- Alineaciones y alturas
- Redes

ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD

Se ha efectuado un estudio de edificabilidad, mediante la aplicación de la correspondiente Ordenanza 2ª “Casco Urbano abierto”, y en las dos posibilidades que la Ordenanza admite en planta baja, dependiendo del uso a que se destine: 100% de ocupación ó fondo máximo de 25 m.

El siguiente cuadro resume las **SUPERFICIES** en el Estado actual y el modificado:

m2 U.A-4.1	ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
Planta Baja todo fondo	17.868,31 m ²	15.710,66 m ²
Planta Baja 25 m fondo	16.429,89 m ²	15.399,47 m ²
Planta Primera	16.429,89 m ²	15.598,24 m ²
Planta Segunda	16.429,89 m ²	15.598,24 m ²

Planta Tercera	3.923,49 m ²	3.727,13 m ²
TOTAL m² todo fondo PB	54.651,58 m²	50.634,27 m²
TOTAL m² 25 m fondo PB	53.213,16 m²	50.323,08 m²
ZONAS VERDES	3.152,99 m ²	3.152,99 m ²
VIALES	7.203,00 m ²	9.360,65 m ²

m² U.A-4.2	ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
Planta Baja todo fondo	9.980,84 m ²	9.789,44 m ²
Planta Baja 25 m fondo	8.447,34 m ²	8.858,52 m ²
Planta Primera	8.447,34 m ²	8.858,52 m ²
Planta Segunda	8.447,34 m ²	8.858,52 m ²
Planta Tercera	2.912,15 m ²	2.912,15 m ²
TOTAL m² todo fondo PB	29.787,67 m²	30.418,63 m²
TOTAL m² 25 m fondo PB	28.254,17 m²	29.487,71 m²
ZONAS VERDES	2.313,89 m ²	2.313,89 m ²
VIALES	4.785,17 m ²	4.976,57 m ²

RESERVA PARA VIARIO Y DOTACIONES

Los terrenos comprendidos en las Unidades de Actuación se clasifican como “suelo urbano de reserva”. Se efectúa el siguiente cálculo para comprobar que la reserva para viario y dotaciones supera el tercio de la superficie total:

U.A-4.1

Suelo residencial	17.868,31 m ²
Zona verde	3.152,99 m ²
Viales	7.203,00 m ²
Total	28.224,34 m ²

$$\text{Zona verde} + \text{viales} = 10.355,99 \text{ m}^2 > 28.224,34 \text{ m}^2 / 3 = 9.408,11 \text{ m}^2$$

U.A-4.2

Suelo residencial	9.980,84 m ²
Zona verde	2.313,89 m ²

Viales	4.785,17 m ²
Total	17.079,90 m ²

$$\text{Zona verde + viales} = 7.099,06 \text{ m}^2 > 17.079,90 \text{ m}^2/3 = 5.693,30 \text{ m}^2$$

Por tanto, en ambas Unidades se supera el tercio de reserva (Zona verde + viales)

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

U.A-4.1

La edificabilidad máxima permitida es de 50.634,27 m²

$$A = \frac{50.634,27 \text{ m}^2}{28.224,30 \text{ m}^2} = 1,7939956 \text{ u.a.}$$

U.A-4.2

La edificabilidad máxima permitida es de 30.418,63 m²

$$A = \frac{30.418,63 \text{ m}^2}{17.079,90 \text{ m}^2} = 1,780960 \text{ u.a.}$$

INFORME

El planeamiento vigente en el municipio de Iniesta son las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Iniesta, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 6 de marzo de 1.995. Posteriormente se han aprobado doce Modificaciones Puntuales.

La presente Modificación se justifica por la escasez de suelo urbano en la localidad que hace preciso desarrollar el que como tal viene clasificado en las NN.SS de Planeamiento. La zona objeto de la Modificación se sitúa en la franja delimitada por la calle Paseo y la acequia de los Rubíes y corresponde a la Unidad de Ejecución U-4 establecida por las vigentes NN.SS. Se incluye en la propuesta la división de la misma en dos Unidades de Actuación: U.A-4.1 y U.A-4.2.

En cuanto a la Ordenación propuesta, la Modificación varía el trazado de los viales interiores, sin afectar al viario general y exterior que comunica con el suelo circundante: No se alteran la calle Paseo, ni la que discurre paralela a la acequia; se abren dos calles transversales nuevas, en sustitución de una existente, y otra más en sentido longitudinal.

El dimensionamiento de los nuevos viales se ha efectuado de acuerdo con la Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla-La Mancha (uno de ellos de uso peatonal), y se establece una Ordenanza específica para garantizar el libre acceso y utilización de las vías

públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano.

El nuevo trazado aumenta la superficie destinada a viales, no modifica las Zonas verdes existentes, ni en cuanto a situación ni en cuanto a superficie, y reduce la superficie edificable, sin modificar la Ordenanza de aplicación - Ordenanza 2ª Casco Urbano abierto -.

Se ha efectuado el cálculo de la edificabilidad potencial en el Estado actual y el modificado, resultando que, pese a que en la Unidad U.A-4.2 se produce un leve incremento, globalmente disminuye (al verse compensado por el descenso en la U.A-4.1), en las siguientes cantidades correspondientes a cada una de las hipótesis planteadas:

100% ocupación: $(54.651,58 \text{ m}^2 + 29.787,67 \text{ m}^2) - (50.634,27 + 30.418,63 \text{ m}^2) = 3.386,35 \text{ m}^2$
25 m fondo máx: $(53.213,16 \text{ m}^2 + 28.254,17 \text{ m}^2) - (50.323,08 + 29.487,71 \text{ m}^2) = 1.656,54 \text{ m}^2$

No se ha establecido la cesión correspondiente al Ayuntamiento (el suelo capaz de contener el 10% del APROVECHAMIENTO TIPO de la Unidad de Actuación). No obstante, de acuerdo con el art. 69.2.2.b) de la LOTAU: "Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente."

Tratándose de la Modificación Puntual nº 13, y de acuerdo con el art. 153.2. del Reglamento de la LOTAU, el Ayuntamiento debe proceder a la aprobación de una versión completa y actualizada del planeamiento ("La aprobación de dichos textos refundidos será preceptiva una vez que un Plan de ordenación urbanística (OU) haya sufrido diez modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello.").

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente **la Comisión, por unanimidad acuerda la aprobación definitiva de la Modificación Puntual Nº 13 de las Normas Subsidiarias de Iniesta** (Cuenca).

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.- PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DEL SECTOR U-4 “EL SABINAR”,
DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MARIANA (CUENCA).**

Con fecha 14 de febrero de 2005, y a los efectos previstos en el art. 38 de la LOTAU y 139 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, se recibe en esta Delegación el Expediente de Plan Parcial del Sector U-4 “El Sabinar”, del Plan de Ordenación Municipal de Mariana (Cuenca).

TRAMITACIÓN

Se inicia la tramitación por Decreto de la Alcaldía, de 15 de diciembre de 2004, acordando someter el Plan Parcial promovido por el Ayuntamiento, a información pública.

- **Art. 138.1.** del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU: Información pública durante 20 días mediante anuncio en:
 - D.O.C.M. num. 1 03-01-2005
 - D.O.C.M. num. 17 25-01-2005
(corrección de errores)
 - Periódico “El Día”

Sin alegaciones, según certificado de 10 de febrero de 2005

- **Art. 138.2.3º** del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU: Solicitud de informes para el trámite de concertación interadministrativa:
 - Diputación Provincial de Cuenca 13-01-2005
 - Consejería de Agricultura y Medio Ambiente 13-01-2005
 - Consejería de Obras Públicas 13-01-2005

ESTUDIO TÉCNICO

El Sector SU-4 “El Sabinar” cuenta con una superficie bruta de 10.488,48 m², y se sitúa al este del municipio, limitando al norte con Suelo Rústico, al oeste con el Sector SU-5, al sur con los Sectores SU-16 y SU-17, y al este con el Sector SU-3.

La estructura catastral de origen está formada por las parcelas 155 y 156 del Polígono 2, ambas propiedad del Ayuntamiento, constituidas por terrenos destinados a cultivos de secano o baldíos. Las características físicas de los mismos resultan adecuadas para posibilitar la ejecución urbanizadora: Se propone la urbanización del Camino del Sabinar y del primer Sector que queda fuera de la guarda del río, trazando nuevas canalizaciones de servicios que posibilitarán el crecimiento de los nuevos Sectores definidos por el P.O.M. y vertebrados por esta vía. De esta forma queda justificada la idoneidad y oportunidad del desarrollo del Sector SU-4.

Ordenación propuesta

Para la ordenación interior del Sector se toma como punto de partida el trazado del vial VP-1, que condiciona la circulación, los accesos y el abastecimiento del mismo, planteando dos viales más: uno perimetral (VT-1), y otro central (VT-2), ambos unidos por el primero (VP-1). Queda así distribuido el Sector en dos manzanas con orientación este-oeste.

Las zonas verdes se disponen próximas al vial VP-1, de conexión con el casco urbano, y en relación directa también con la parcela destinada a albergar dotaciones.

La ordenación del Sector da finalmente lugar a las siguientes superficies calificadas para los siguientes usos:

- Residencial (VPO) 4.118,05 m²
- Dotacional 1.219,68 m²
- Zonas verdes 948,10 m²
- Viario 4.202,65 m²
- TOTAL SECTOR 10.488,48 m²

El suelo Residencial se ha estructurado en 30 parcelas para la construcción de Viviendas de Protección Oficial, mientras que en la parcela destinada a equipamientos públicos se situarán una Casa de Cultura y una Vivienda Tutelada.

Se han previsto las siguientes redes de servicios:

- Red de saneamiento (separativa)
- Red de abastecimiento de agua
- Red de media tensión
- Red de baja tensión
- Red de alumbrado público

Normativa urbanística

Serán de aplicación las siguientes Ordenanzas establecidas por el P.O.M. de Mariana:

- Ordenanza 3ª. Residencial Unifamiliar de media densidad
- Ordenanza 4ª. Zonas verdes – Espacios libres
- Ordenanza 5ª. Zona de Equipamiento y Dotaciones

	P.O.M.	Plan Parcial
Superficie total	10.488,48 m ²	10.488,48 m ²
Sistemas generales adscritos	1.061,18 m ²	1.061,18 m ²
Uso global mayoritario	Residencial unifamiliar	Residencial unifamiliar
Edificabilidad bruta (lucrativa)	5.656,38 m ²	4.941,66 m ²
Aprovechamiento tipo	0,60	0,52

Superficie neta	9.427,30 m ²	9.427,30 m ²
Ordenanza	3 ^a . Residencial unifamiliar de media densidad	3 ^a . Residencial unifamiliar de media densidad
Parcela mínima	120 m ²	120 m ²
Frente mínimo	5 m	5 m
Retranqueos	---	--
Alturas	2 pls y cámara 8,50 m a cornisa	2 pls y cámara 8,50 m a cornisa
Ocupación	75%	75%
Edificabilidad neta	1,50 m ² /m ² s	1,20 m ² /m ² s

Estándares mínimos de calidad urbana

	R.P. de la LOTAU	Plan Parcial
Superficie a ordenar	--	10.488,48 m ²
Edificabilidad lucrativa total	--	4.941,66 m ²
Dotacional	1.131,27 m ²	1.219,68 m ²
Zonas verdes	942,73 m ²	948,10 m ²
Aparcamiento	85 plazas (50% viario)	47 plazas viario
Viario	--	4.202,65 m ²
Superficie neta	--	9.427,30 m ²

A continuación se transcribe la **Ficha del Sector U-4 “El Sabinar”**, del P.O.M. de Mariana:

Previsiones de programa	4 años
Iniciativa del planeamiento	Privada, pudiendo ser por gestión indirecta
Figura de planeamiento	Plan parcial
Sistema de actuación	Gestión, mediante Programa de Actuación Urbanizadora
Superficie bruta	10.488,48 m ²
Superficie del sector	10.488,48 m ²
Superficie neta del sector	9.427,30 m ²

<u>Determinaciones para el planeamiento</u>	
Uso global mayoritario: Residencial unifamiliar de media densidad	
Sistema adscritos incluidos a efectos de planeamiento:	
Viario	1.061,18 m ²
Total	1.061,18 m ²
<u>Reservas mínimas según artículo 31 de la LOTAU</u>	
Dotacional exigible	1.131,27 m ²
Zona verde	1.048,84 m ²
Aprovechamiento lucrativo máximo	5.656,38 m ² de techo (con coeficiente máximo de ponderación 0,6)
Intensidad de uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales	$5.656,38 / 9.427,30 = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Número máximo de viviendas (sobre 120 m ² de parcela mínima)	$5.636,38 / 180 = 31 \text{ viviendas}$
Tipología de edificación	Unifamiliar
Uso global excluyente	Industrial
Usos compatibles	Los restantes
Altura máxima de la edificación sobre rasante	Baja mas una (aprovechamiento bajo cubierta permitido)
<u>Determinaciones para la gestión y ejecución</u>	
Coeficiente de ponderación para tipología de los otros usos permitidos, se justificará suficientemente en el PAU, en función del valor de repercusión de suelo comparado con la tipología de residencial unifamiliar	
La superficie máxima lucrativa será la resultante de la aplicación de los coeficientes de ponderación a la intensidad de cada tipología, sin superar el aprovechamiento urbanístico total del sector, medido en unidades de aprovechamiento (u.a.)	

INFORME

Consideraciones en relación con la tramitación:

- El anuncio publicado en el D.O.C.M. núm 1, de 3 de enero de 2005, presenta las siguientes incorrecciones, que se citan textualmente:

“.... información pública del Plan Parcial de Ordenación y Anteproyecto de Urbanización para el desarrollo del Sector U4 El Sabinar del Plan de Ordenación Municipal”
No se entiende la referencia a un Anteproyecto de Urbanización

“Por el Excelentísimo Ayuntamiento de Mariana, se ha presentado un Plan Parcial de gestión directa”

Un Plan Parcial es una figura de desarrollo, no de gestión. Y su iniciativa, salvo cuando forman parte de un PAU, corresponde siempre a la Administración.

“... se ha acordado someter el plan Parcial presentado a información pública de conformidad con lo establecido por el artículo 38.1.b) y 120 de la LOTAU. Por plazo de 20 días, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente anuncio en el DOCM, durante cuyo plazo podrá consultarse el expediente y presentarse alegaciones o alternativas técnicas, prorrogándose este plazo, en caso de ser necesario, en los términos del artículo 120.5 de la LOTAU.”

El artículo 120 de la LOTAU se refiere a la tramitación de Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta, por lo que no tiene sentido referirse al mismo, así como mencionar la posibilidad de presentar alternativas técnicas o prorrogar el plazo.

A la vista de todo lo anterior, el anuncio parece referirse a un Programa de Actuación Urbanizadora. Reiterar al respecto que el presente informe se efectúa únicamente en relación al Plan Parcial del Sector, promovido y remitido por el Ayuntamiento a esta Delegación, a los efectos previstos en los artículos 38 de la LOTAU y 139 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

- El anuncio publicado en el D.O.C.M. núm 17, de 25 de enero de 2005, de corrección de errores, se refiere al *“Plan parcial de Urbanización”*...?? Y, de todo lo anterior, únicamente corrige (suprimiéndola) la primera mención al artículo 120 de la LOTAU:

“- Y donde dice “con lo establecido en el artículo 38.1.b) y 120 de la LOTAU”.

- Debe decir “con lo establecido en el artículo 38.1.b) de la LOTAU”

Por lo que la redacción del anuncio sigue resultando incorrecta.

- No se ha solicitado informe a la Consejería de Bienestar Social, de acuerdo con el art. 138.2.3º, para el trámite de concertación interadministrativa.
- Se desconoce la fecha de publicación en el periódico “El Día”

Consideraciones en relación con el contenido del Plan Parcial :

- El Plan Parcial adopta las Ordenanzas 3ª, 4ª y 5ª del POM de Mariana (el propio POM las establecía para todo el Suelo clasificado como Urbanizable). La Ordenanza 3ª (Residencial Unifamiliar de media densidad) limita la edificabilidad mediante el establecimiento de las condiciones de volumen (ocupación máxima, número de plantas) y no mediante un coeficiente unitario. De la aplicando de dichas condiciones (75%, 2 plantas) resultaría un coeficiente unitario de 1,5 m²c/m²s, y la edificabilidad total resultante superaría el límite de aprovechamiento máximo de la Ficha del Sector en el POM.

Ahora bien, en el cálculo de edificabilidad para cada parcela resultante se ha introducido un coeficiente unitario de 1,2 m²c/m²s, con lo cual el total se sitúa por debajo de la cifra anterior. Si bien es correcto definir la edificabilidad máxima mediante un coeficiente unitario, el

planteamiento entra en contradicción con la Ordenanza 3ª del POM, resultando una modificación de la misma. Por tanto, el Plan Parcial debería establecer una Ordenanza diferente, lo que supone una modificación de la Ordenación detallada. (Esto último en base no sólo a esta consideración sino también a las que siguen).

- La reserva de superficie para zonas verdes se ha justificado de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento, por lo que la cifra resultante es inferior a la que establecía la Ficha del P.O.M. (1.048,84 m²), calculada de acuerdo con el art. 31 de la LOTAU (sin descontar la superficie correspondiente a Sistemas Generales). Resulta pues justificada, pese a no alcanzar la mencionada cifra de 1.048,84 m².
- La Ficha del Sector establecía la iniciativa privada
- Respecto a los viales, y de acuerdo con la Memoria: *“se construyen viales en los linderos, que en un futuro podrán ser aprovechados en el caso de la urbanización de los sectores la adyacentes”*. Sin embargo, el diseño de los mismos no favorece la continuidad con dichos Sectores, ya que el vial perimetral VT-1 no resuelve el contacto con los Sectores contiguos como se pretende, resultando además zonas residuales supuestamente calificadas como viario, pero de difícil funcionalidad.
- Existen incorrecciones en los siguientes datos derivadas de la modificación del aprovechamiento lucrativo máximo o edificabilidad total:
 - La superficie mínima exigida para uso dotacional
 - Las plazas de aparcamiento

En ambos casos queda justificado el cumplimiento de los estándares, ya que el cálculo se ha efectuado para un aprovechamiento lucrativo máximo de 5.656,38 m², superior al que resulta de limitar el coeficiente unitario de edificabilidad (4.941,66 m²).

- Respecto de los servicios urbanos previstos, el Plan Parcial refleja el trazado de los mismos en la documentación gráfica, sin descripción alguna sobre sus características en la Memoria. Debería, de acuerdo con el art. 26.2.e) de la LOTAU, completar la información.

Por lo tanto, y concluyendo, el Plan Parcial establece realmente una nueva Ordenanza diferente a la que el P.O.M. fijaba para el Sector. El documento debe reflejar con claridad las características de la nueva Ordenanza, particularmente en lo que se refiere a la limitación de la edificabilidad mediante la introducción de un coeficiente unitario. Quedaría así justificado que la aplicación de la edificabilidad neta en parcelas no supera la edificabilidad total, por lo que no resulta afectada la Ordenación estructural. Revisada la Ordenanza procedería revisar el documento de acuerdo con las consideraciones expuestas, para corregir errores numéricos o completar la información.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, **acuerda emitir informe técnico-jurídico sobre el Plan Parcial de Desarrollo del Sector U-4 “El Sabinar”, del Plan de Ordenación Municipal de Mariana (Cuenca).**

El Ayuntamiento, una vez finalizada su tramitación y aprobado el expediente, debe remitir a esta Comisión una copia del Proyecto debidamente diligenciado, junto con el acuerdo de aprobación.

PUNTO 5º.- INFORME TÉCNICO-JURÍDICO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN EN MANZANA DE ZC-3 ENTRE C/ CRISTÓBAL COLÓN Y C/ RAMBLA, EN MOTILLA DEL PALANCAR (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

Con fecha 2 de diciembre de 2004 ha tenido entrada en esta Delegación Provincial el expediente relativo al Estudio de Detalle de ordenación en manzana de ZC-3 entre las calles Cristóbal Colón y Rambla, promovido por PROMOCIONES Y. C. IGUALADA S.L. en Motilla de Palancar (Cuenca).

En dicho expediente se incluyen:

- Documento técnico, constituido por el Proyecto de Estudio de Detalle redactado por D^a M^a Carmen Navarro Ballesteros y D^a M^a Jesús Navarro Ballesteros.
- Solicitud efectuada por la empresa Promociones Y. C. Igualada S.L. al Ayuntamiento sobre viabilidad de apertura de calle entre C/Rambla y C/Cristóbal Colón al objeto de construir 16 viviendas unifamiliares.
- Copia del anuncio publicado en el D.O.C.M. nº 167 de 10 de septiembre de 2004
- Copia del anuncio publicado en el periódico "El Día" de 31 de agosto de 2004.
- Informe Técnico-Jurídico favorable de la Oficina Técnica Comarcal de Urbanismo.
- Certificado de Secretaría sobre la no existencia de alegaciones con motivo del trámite de información pública, de 25 de noviembre de 2004.
- Certificado de Secretaría sobre acuerdo de aprobación del Estudio de Detalle por la Comisión Municipal de Urbanismo, Obras y Servicios, de 25 de noviembre de 2004.

ESTUDIO TÉCNICO:

Se redacta el presente Estudio de Detalle por iniciativa de Promociones Y. C. Igualada S.L., al objeto de abrir un nuevo vial entre las calles Cristóbal Colón y Rambla, de la localidad de Motilla del Palancar.

El Estudio de Detalle presentado contiene:

- Memoria Justificativa.
- Planos
 1. Situación
 2. Ordenación detallada según Planeamiento vigente

3. Ordenación detallada de la nueva propuesta
4. Ordenación de la calle de nueva apertura
5. Ordenación de volúmenes
6. Reportaje fotográfico

En la Memoria se recogen las **condiciones de uso y volumen** establecidas por las ordenanzas de las NN.SS. correspondientes a la zona ZC-3.

CONDICIONES DE VOLUMEN:

Alineaciones: a línea de fachada
 Altura: 3 plantas ó 9,60 m
 Parcela mínima: 40,00 m²
 Ocupación máxima: 100%
 Fondo máximo: 20,00 m
 Edificabilidad: 7m³/m²
 Vuelos: A una distancia de 3,00 m sobre rasante
 65% de cuerpos volados

(En relación a la altura, se hace la observación de que las NN.SS establecen la equivalencia entre III plantas y 10,00 m de altura)

CONDICIONES DE USO:

Usos permitidos: almacenes con una superficie construida máxima de 200 m², asistencial y benéfico, comercial, deportivo, docente, espectáculos y recreativo, garaje, hotelero, industrial (tipos A, B y C), oficinas, salas de reunión, religioso, sanitario, servicios administrativos, socio-cultural y vivienda.

Y se realiza el cálculo de la edificabilidad actual y la que resulta de la nueva ordenación de volúmenes prevista (de acuerdo con la promoción de viviendas unifamiliares que se desea construir, y no mediante aplicación de la ordenanza).

Manzana original:

Superficie total de parcela = 8.052,90 m²
 Superficie total edificada = 5.872,20 m²
 Altura permitida = 9,60 m
 Edificabilidad = $\frac{(5.872,20 \text{ m}^2 \times 9,60 \text{ m})}{8.052,90 \text{ m}^2} = 7 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Manzanas resultantes:

Manzana 1:

Superficie total de parcela = 2.679,10 m²

Superficie total edificada = 2.659,40 m²

Altura permitida = 9,60 m

Edificabilidad = $\frac{(621,60 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ m}) + (1.512,60 \text{ m}^2 \times 9,60 \text{ m})}{2.679,10 \text{ m}^2} = 6,81 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Manzana 2:

Superficie total de parcela = 4.831,80 m²

Superficie total edificada = 3.954,20 m²

Altura permitida = 9,60 m

Edificabilidad = $\frac{(621,60 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ m}) + (2.825,00 \text{ m}^2 \times 9,60 \text{ m})}{4.831,80 \text{ m}^2} = 6,38 \text{ m}^3/\text{m}^2$

(La “Superficie total edificada”, en realidad es superficie de ocupación del suelo o superficie edificable)

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. La Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero (en adelante, LOTAU), dispone:

Exposición de Motivos:

- II. Clasificación y régimen del suelo.

1. La clasificación y el régimen jurídico del suelo urbano.

*De modo consecuente, la presente Ley refiere la categoría de “**suelo urbano no consolidado por la urbanización**” a aquellas superficies del suelo urbano en que tal consolidación no existe desde la perspectiva del planeamiento.*

Integran esta categoría, por tanto, los terrenos urbanos a los que el planeamiento general sujeta, por un lado, a nuevas actuaciones urbanizadoras - que impliquen la creación de viarios o dotaciones - en ámbitos espaciales en los que deba tener lugar una reparcelación sistemática (unidades de actuación) y, por otro, los terrenos que el planeamiento sujeta a operaciones de reforma interior.

A los anteriores se suman también los terrenos ciertamente urbanizados pero cuya urbanización no sea simplemente asumida por la nueva planificación, al modificarse la correlación entre aquella y el aprovechamiento urbanístico, con la consecuencia de la necesidad de mayores reservas de suelo dotacional y suplementos en las infraestructuras y servicios públicos, que compensen el aprovechamiento adicional otorgado para restablecer la adecuada proporción entre ambas magnitudes de acuerdo con el artículo 47 de La Constitución española.

Disposición Preliminar:

*3.4. Aprovechamiento preexistente: la edificabilidad realmente materializada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística". (**Disposición Nueva**).*

7. Unidad de actuación urbanizadora: superficie acotada de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables".

Artículo 24. Los Planes de Ordenación Municipal.

1. Los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las siguientes determinaciones:

c) Delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

2. Asimismo, los Planes de Ordenación Municipal establecerán:

a) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

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.

Artículo 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B), b) y C) del artículo 17.

Artículo 41. La modificación de los Planes: concepto, procedencia y límites.

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los Planes no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. El Plan de Ordenación Municipal deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aún formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dicho Plan tiene asignada en esta Ley, sino a la del planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan de Ordenación Municipal tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

Artículo 45. *El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal.*

1. *Pertenecerán al suelo urbano:*

A) Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

- a) Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea*

subsanaable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley, simultánea a la del proyecto de edificación.

3. Se clasificarán como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:

A) Los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número 1, cuando:

a) El Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, el planeamiento especial sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 de esta Ley.

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

Artículo 19. Determinaciones de la ordenación estructural (OE).

3. Delimitación preliminar de sectores (S) de planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

Artículo 20. Determinaciones de la ordenación detallada.

La ordenación detallada (OD), se compone de las siguientes determinaciones:

1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE).
3. Para el conjunto del suelo urbano (SU), el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes, y la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local.

Artículo 21. Estándares de calidad urbana en suelo urbano (SU) en municipios con Plan de Ordenación Municipal (POM).

4. En los supuestos de suelo urbano no consolidado (SUNC) establecidos en el artículo 105.3 de este Reglamento, la previsión de reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario, será la que se indica en las letras A) y B) siguientes.

Estas superficies de zonas verdes y equipamientos se establecen a efectos de cálculo puesto que su calificación definitiva será determinada por el Plan, que podrá respetar estas proporciones y usos, o destinarlas a zonas verdes o equipamientos en función de las necesidades manifestadas en el planeamiento.

A) Para zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global residencial:

- a) Con destino a zonas verdes (ZV); el diez por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, si la edificabilidad destinada a usos lucrativos es inferior o igual a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación lucrativa, si la edificabilidad es superior a la precedente.
- b) Con destino a la implantación de equipamientos públicos: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación lucrativa.

Artículo 29. Unidades de actuación urbanizadora (UA). Criterios de delimitación.

1. Las unidades de actuación urbanizadora (UA) son superficies acotadas de terrenos que definen el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, delimitadas con criterios análogos a los señalados en el artículo 28.2 del presente Reglamento, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional público por el procedimiento de equidistribución que corresponda **y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o mas solares edificables**. Asimismo, deberán integrar, en su caso, las parcelas edificables que como consecuencia de la ejecución de infraestructuras viarias o espacios públicos se transformen en solares.

Artículo 38. Determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal (POM).

1. La ordenación estructural (OE) definida en el artículo 19 del presente Reglamento.
2. La ordenación detallada (OD) definida en el artículo 20 del presente Reglamento, en los siguientes casos:
 - a) En suelo urbano consolidado (SUC) y en suelo urbano no consolidado (SUNC), legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamientos adicionales, y sin perjuicio de la posibilidad de diferir a Planes

Especiales de Reforma Interior (PERI) áreas concretas de suelo urbano (SU) con la finalidad de reestructurar su consolidación.

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.

Artículo 102. Clasificación urbanística del suelo.

1. La clasificación urbanística del suelo se determina como resultado exclusivo del ejercicio de la potestad pública del planeamiento.

Artículo 104. Suelo urbano (SU).

En los municipios con Plan de Ordenación Municipal (POM) pertenecerán al suelo urbano (SU) los terrenos que el planeamiento urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

1. Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos

que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), con los servicios legalmente precisos para obtener la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado según se establece en el artículo 99.2 del presente Reglamento, simultánea a la del proyecto de edificación.

Artículo 105. Las diferentes categorías de suelo urbano (SU). Suelo urbano consolidado (SUC) y suelo urbano no consolidado (SUNC).

3. Se clasificarán como suelo urbano no consolidado (SUNC) por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:

A) Los referidos en el número 1 del artículo anterior cuando:

- a) El Plan de Ordenación Municipal (POM) o, en su caso, el planeamiento especial (PE) sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 85 de este Reglamento.
- b) El planeamiento les atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de las técnicas de las transferencias de aprovechamiento urbanístico (TAU), lo que requerirá la delimitación previa de una unidad de actuación discontinua o, por su compensación monetaria sustitutiva, con la finalidad de levantar la carga de cesión de suelo correspondiente. En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, ésta se considerará de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario.

B) Los regulados en el número 2 del artículo anterior en los que la actividad de ejecución requerirá la previa delimitación de una unidad de actuación urbanizadora (UA).

En el suelo urbano no consolidado (SUNC) serán de aplicación los derechos y deberes fijados en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento, de acuerdo con lo que precise el Plan de Ordenación Municipal (POM), de modo que los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la programación de actuaciones urbanizadoras si los objetivos del Plan responden a la definición de unidad de actuación urbanizadora (UA), recogida en el artículo 29.1 de este Reglamento.

Igualmente, los terrenos quedarán vinculados a la edificación y al uso previsto en el Plan en los plazos establecidos por el mismo.

A estos efectos, las cesiones mínimas de suelo con destino dotacional público serán las previstas en el artículo 21 de este Reglamento.

El porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración municipal, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, será:

- El diez por ciento o un porcentaje inferior, de acuerdo con lo que determine el planeamiento teniendo en cuenta el aprovechamiento atribuido, las plusvalías generadas por la acción pública y el papel incentivador que la reforma interior otorgue a la iniciativa privada, en el supuesto de ámbitos sujetos a Plan Especial de Reforma Interior (PERI).
- El diez por ciento del incremento de edificabilidad, en el supuesto de terrenos a los que el planeamiento atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada.
- El diez por ciento, en el supuesto de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora (UA).

En todos los supuestos anteriores, también será procedente la cesión del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales (SG) que el planeamiento incluya, o adscriba, en el ámbito correspondiente.

Artículo 119. Modificación de la ordenación urbanística (OU).

2. El Plan de Ordenación Municipal (POM) deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y de la detallada (OD). A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan de Ordenación Municipal (POM) tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

Artículo 121. Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística (OU).

Las innovaciones que se propongan en los instrumentos de ordenación urbanística (OU) deberán contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren.

Artículo 152. Procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Planes de ordenación urbanística (OU).

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes de ordenación

urbanística (OU) deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

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

No obstante lo anterior, examinado el proyecto presentado, resulta:

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Motilla del Palancar son las NN.SS. aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 7 de abril de 1994.

El presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se ha planteado con el objeto de construir 16 viviendas unifamiliares. Con esa única finalidad, se propone **la apertura de un nuevo vial** que une las calles Rambla y Cristóbal Colón. Sin embargo, no se efectúa la reordenación de la manzana completa, sino que su ámbito concreto se ciñe a dos parcelas (8 y 9), con el exclusivo propósito de posibilitar una promoción de viviendas unifamiliares para beneficio privado. (Al respecto, comentar que el art. 72.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, al referirse a la función de los Estudios de Detalle, establece de forma explícita: “*para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.....*”).

El cálculo de la edificabilidad en las dos manzanas resultantes de la nueva ordenación se ha efectuado considerando el volumen de edificación correspondiente a la promoción de viviendas unifamiliares que se pretende construir.

La nueva ordenación que resulta de la apertura del vial da lugar a dos manzanas desiguales, modificando totalmente la disposición espacial de volúmenes. Como resultado, especialmente en la de menor tamaño, el patio de manzana reduce su dimensión. Por tanto, se contraviene el art. 73.4 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU (“*Las determinaciones de los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicios a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes*”).

En cuanto a la ordenación de volúmenes propuesta, se introduce una tipología edificatoria de vivienda unifamiliar en la manzana (cerrada). Según la documentación gráfica, además de los perjuicios derivados de la reducción del patio de manzana, la edificación propuesta alteraría sustancialmente la actual perspectiva visual de la manzana, dejando medianerías a la vista y testeros.

Con la actuación proyectada, se abre un nuevo vial haciendo una parcelación cambiando el régimen del suelo (se pasa de un suelo urbano consolidado a uno no consolidado), se señalan nuevas alineaciones, se modifica la ordenanza en cuanto al fondo de edificación. Todas estas actuaciones vulneran los límites de un estudio de detalle.

De todo lo anterior, cabe realizar las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1. Concepto.

El Estudio de Detalle (en adelante, ED), completa o adopta determinaciones de acuerdo con las especificaciones del Plan del que traigan causa (Art. 73.1 del Reglamento de Planeamiento).

2. Presupuestos.

En la legislación estatal, el art. 65 del Reglamento de Planeamiento de 1978 preceptúa: “con la legislación estatal únicamente es exigible la preexistencia de un Plan o Norma Complementaria y Subsidiaria que constituyan su antecedente necesario dado el carácter complementario y restringido del Estudio de Detalle y, por lo tanto, sin necesitar de habilitación especial.”

3. Objeto.

Art. 72.1.a) del Reglamento de Planeamiento: Señalamiento de alineaciones y rasantes.

El ED sólo puede formularse para el suelo ordenado pormenorizadamente y no para subsanar insuficiencias.

Art. 72.1.b) del Reglamento de Planeamiento: Ordenación de volúmenes.

En este punto tampoco se permite que el ED determine “ex novo” la ordenación de los volúmenes, y por lo tanto deberá existir una mínima regulación al respecto en el Plan del que traiga causa el ED.

El ED podrá crear los nuevos viales que precisa la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero ha tratarse de viales interiores, sin que pueda extenderse a la red viaria destinada a los futuros enlaces en las calles ya existentes.

4. Alcance innovativo del ED.

No se puede utilizar este instrumento para subsanar las deficiencias de los Planes, siendo ilegal dicha regulación.

El Estudio de Detalle puede situar sobre el terreno, las alturas, el nº de plantas y la ocupación que estime más adecuado dentro de los máximos permitidos y siempre que se respete el aprovechamiento urbanístico establecido en las Normas Subsidiarias.

5. Límites.

- No puede alterar el destino del suelo.
- No puede ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes y colindante es todo propietario que de alguna manera se vea afectado por el ED.
- En áreas colindantes, no puede alterar la composición de volúmenes y la forma de edificación, pues se pretende defender la uniformidad de las construcciones en áreas consolidadas, es decir, se quiere mantener la línea edificatoria dominante.

6. 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.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, **la Comisión, por unanimidad, acuerda. la emisión del informe técnico-jurídico sobre el expediente del Estudio de Detalle de Ordenación en Manzana de ZC-3 entre C/ Cristóbal Colón y C/ Rambla en Motilla del Palancar (Cuenca), en el 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 de la LOTAU y 73 del Reglamento de Planeamiento, pues, se reordenan volúmenes fuera del ámbito permitido, abriendo viales y modificando la calificación del suelo (artículos 24 y 45 de la LOTAU).**

**PUNTO 6º- INFORME TÉCNICO-JURÍDICO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA
SOLAR ENTRE LAS CALLES SAN ISIDRO, MALDONADO Y PEDRO
DE LUNA, DE ARCAS DEL VILLAR (CUENCA).**

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de agosto de 2004 tuvo entrada en esta Delegación Provincial el expediente relativo al Estudio de Detalle para solar entre las calles San Isidro, Maldonado y Pedro de Luna, de Arcas del Villar (Cuenca).

Examinado el mismo, y efectuado el correspondiente informe técnico-jurídico, la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 20 de septiembre de 2004, acordó informar favorablemente el Proyecto, según notificación efectuada al Ayuntamiento de Arcas del Villar, con número de salida 16.492 de 23 de septiembre de 2004.

Efectuadas modificaciones sobre el Estudio de Detalle, con fecha de entrada 21 de enero de 2005 se recibe nuevo expediente en esta Delegación, para la emisión del presente informe.

TRAMITACIÓN:

Con fecha 21 de enero de 2005 ha tenido entrada en esta Delegación Provincial el expediente relativo al Estudio de Detalle para solar entre las calles San Isidro, Maldonado y Pedro de Luna, de Arcas del Villar (Cuenca), remitido por el Ayuntamiento a los efectos de que sea emitido el informe técnico-jurídico preceptivo previo a la aprobación definitiva de dicho expediente, conforme establece el Art. 38.1.b) de la LOTAU, sobre la adecuación del Proyecto a las determinaciones de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente las previstas en sus letras c) y f)

En dicho expediente se incluyen:

- Documento técnico, constituido por:
 - Proyecto de Estudio de Detalle, redactado por D. Pedro Barahona Rodríguez y visado el 17 de junio de 2004.
 - Modificaciones al Estudio de Detalle, redactado por D. Pedro Barahona Rodríguez y visado el 5 de noviembre de 2004.
- Informe del Asesor Técnico del Ayuntamiento de Arcas del Villar.
- Copia del anuncio publicado en el D.O.C.M. nº 232 de 9 de diciembre de 2004
- Copia del anuncio publicado en el periódico "El Día" de 2 de diciembre de 2004.

ESTUDIO TÉCNICO:

El Estudio de Detalle presentado contiene:

- Memoria Justificativa.
- Planos
 - Plano de situación
 - Parcela: curvas de nivel
 - Distribución de parcela
 - Cotas: edificación, vuelos y calles

El objetivo del Estudio de Detalle es establecer en una parcela, situada en Suelo urbano de uso intensivo, las condiciones necesarias para realizar un Proyecto de Ejecución de viviendas en dicho solar.

Debido a la forma y dimensiones del mismo, así como a las condiciones de habitabilidad de las edificaciones que se van a proyectar y el acceso a las mismas, se ha previsto una distribución en tres bloques paralelos a la fachada de menor longitud, el último de los cuales es medianero con el resto de la edificación existente en la parcela. Los bloques están separados por calles peatonales de 6 m de ancho.

En la Memoria se incluyen las dimensiones del solar y una relación de las condiciones de las NN.SS. que le son de aplicación:

Superficie total del solar: 2.893,54 m²

Condiciones de las NN.SS. para la parcela:

Ocupación máxima:	100%
Fondo edificable:	100%
Ancho mínimo de calles:	6 m
Altura máxima de edificación:	3 plantas o 9,5 m
Voladizos:	Variables en función del ancho de la calle

Aplicándolas resulta:

Superficie de ocupación en planta permitida:	2.893,54 m ²
Superficie edificable:	2.893,54 x 3 = 8.682,62 m ²

Finalmente se concretan las condiciones relativas a los vuelos, que deberá reunir la edificación del solar constituida por los tres bloques, que viene representada gráficamente en el Plano 3: *Cotas de edificación, vuelos y calles*.

Vuelos permitidos a calle lateral de 18 m de ancho:	1,00 m
Vuelos permitidos a calle lateral de 8 m de ancho:	0,80 m
Vuelos permitidos a calles intermedias de 6 m de ancho:	0,60 m

Vuelos permitidos a calle frontal (variable de 7,5 a 9 m) 0,60 m y 0,80 m

La superficie en planta de cada bloque es la siguiente:

Bloque 1:	687,06 m ²
Bloque 2:	841,60 m ²
Bloque 3:	819,56 m ²

Cuya suma equivale a la superficie total ocupada por la edificación = 2.348,22 m².

INFORME:

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Arcas del Villar son las NN.SS. aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 27 de julio de 1993 y sus posteriores Modificaciones Puntuales.

El Estudio de Detalle prevé con la nueva distribución de parcela una ocupación en planta de 2.348,22 m². De acuerdo con la altura máxima permitida, la superficie edificable resultante es de $2.348,22 \times 3 = 7.044,66$ m², inferior a 8.682,62 m². Por tanto, no supone un incremento de la edificabilidad.

El Estudio de Detalle de iniciativa particular del que se solicita el informe se promueve de acuerdo al Art. 78 de las Normas Urbanísticas incluidas en las NN.SS. de Arcas del Villar, que tiene prevista la posibilidad de que en el suelo urbano el desarrollo, precisión y reajuste puntual de algún extremo de la ordenación se realice mediante Estudio de Detalle.

Su ámbito de aplicación y objetivos se ajustan al Art. 28 de la LOTAU, cumpliendo todos los requisitos restantes: No altera la calificación del suelo ni aumenta su aprovechamiento urbanístico, ni incumple las normas que para su redacción ha previsto el planeamiento aplicable. Plantea nuevos viales (545,32 m²) pero no reduce la superficie de los previstos.

Según el Proyecto presentado, el Estudio de Detalle que se está tramitando se adecua a las determinaciones correspondientes a la Ordenación Estructural definidas en el Art. 24.1 de la LOTAU.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, **la Comisión, por unanimidad, acuerda informar favorablemente el expediente de referencia**, debiendo el Ayuntamiento, una vez finalizada su tramitación y aprobado el expediente, remitir a esta Comisión una copia del Proyecto debidamente diligenciado, junto con el acuerdo de aprobación.

PUNTO 7º.- INFORME TÉCNICO JURÍDICO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA URBANA SITUADA ENTRE LAS VÍAS PÚBLICAS: C/ CIUDAD ENCANTADA, CTRA. DE SAELICES, C/ INFANTA CRISTINA Y C/ SANTA CECILIA, CORRESPONDIENTE A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAMAYOR DE SANTIAGO (CUENCA).

En fecha 24 de Enero de 2005 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 de la LOTAU, sobre la adecuación del proyecto a las determinaciones de la ordenación estructural.

TRAMITACIÓN.

Documentación remitida a esta Delegación junto con el Proyecto de Referencia, que consta de:

- Solicitud al Ayuntamiento, de inicio de la Tramitación del Estudio de Detalle por parte de la empresa PROMOCIONES SIERRA JARAMEÑA, S.L. Con fecha 17-11-2004.
- Informe favorable del Arquitecto Técnico Municipal con fecha 17-11-2004.
- Trámite de Información Pública, por un periodo de 20 días a partir del 12-12-2004.Publicación en:
 - DOCM nº 229 de 6-12-2004
 - Corrección de la publicación en DOCM Nº 245 de 28-12-2004.
 - Periódico El Día de Cuenca de fecha 11-12-2004
- Certificados por el Ayuntamiento, con fecha 19-01-2005, de haberse realizado el trámite de Información a pública mediante anuncio en el DOCM y en el periódico El Día de Cuenca por un plazo de 20 días hábiles contados desde el día 13 de Diciembre de 2004 al 10 de Enero de 2005, sin haberse producido reclamaciones.

ESTUDIO TÉCNICO

El Estudio de detalle de iniciativa particular por parte de la empresa PROMOCIONES SIERRA JARAMEÑA SL, para la señalación de nuevas alineaciones y rasantes interiores en la parcela urbana sita entre las calles Ciudad Encantada, Carretera de Saelices, Infanta Cristina y Santa Cecilia, dentro del casco urbano de Villamayor de Santiago. El proyecto esta constituido por un documento fechado y visado por el Colegio de Arquitectos de Castilla la Mancha el 28 de Octubre de 2004 y redactado por D. José María Casas Cámara.

La actuación propuesta en el proyecto abarca aproximadamente el 80% de la manzana señalada, ya que en la actualidad se encuentra edificada parcialmente en sus fachadas a las calles Ciudad encantada y Santa Cecilia. Está compuesta por dos parcelas pertenecientes al mismo propietario, con una superficie catastral de 4.862 m² y 1.375 m² respectivamente y que una vez medida y ajustados sus límites por el proyecto, se incrementa en un 6,34 % dando una superficie total de 6.632,76 m². Su topografía es sensiblemente plana con ligera pendiente N-S.

Existe una edificación dedicada a bodega, actualmente sin actividad.

Se propone la apertura de dos nuevos viales interiores en la parcela citada anteriormente, que la dividen en dos zonas, que se dedicarán a uso Residencial de acuerdo con la Ordenanza 3ª asignada en las vigentes NNSS y con las condiciones de volumen y edificación establecidas en las mismas. Se afirma la no existencia de aumento de edificabilidad prevista en el planeamiento e incluso una disminución significativa de la misma. Los nuevos viales serán cedidos al Ayuntamiento. Se redactará posteriormente el correspondiente Proyecto de Urbanización que los defina.

Se incluye en el documento las condiciones establecidas en la Ordenanza 3ª, que son las siguientes:

Parcela mínima.....	150 m ²
Uso y Tipología edificatoria.....	Unifamiliar Residencial
Alineaciones, Rasantes y retranqueos.....	Según Plano
Ocupación máxima de parcela.....	75%
Fachada Mínima.....	10 m.
Fondo máximo edificable	No se establece.
Altura máxima	2Plantas (7,30 m.)
Edificabilidad.....	No se define

En las Condiciones generales de Volumen, las Normas Subsidiarias establecen que en los casos en que no se fije edificabilidad, ésta será la resultante de aplicar la ocupación máxima de parcela y las alturas máximas permitidas. Al no establecer Fondo máximo edificable la superficie edificable comprende el 75% de la parcela.

La altura de la edificación propuesta es de dos plantas, La edificabilidad resultante, considerando dos plantas sobre rasante resulta: S parcela 75 /100 X 2 Plantas.

Se acompaña de los planos de Situación, Estado Actual, Alineaciones Interiores e Infraestructuras propuestas.

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. La Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero (en adelante, LOTAU), dispone:

Exposición de Motivos:

II. Clasificación y régimen del suelo.

1. La clasificación y el régimen jurídico del suelo urbano.

De modo consecuente, la presente Ley refiere la categoría de “suelo urbano no consolidado por la urbanización” a aquéllas superficies del suelo urbano en que tal consolidación no existe desde la perspectiva del planeamiento.

Integran esta categoría, por tanto, los terrenos urbanos a los que el planeamiento general sujeta, por un lado, a nuevas actuaciones urbanizadoras - que impliquen la creación de viarios o dotaciones - en ámbitos espaciales en los que deba tener lugar una reparcelación sistemática (unidades de actuación) y, por otro, los terrenos que el planeamiento sujeta a operaciones de reforma interior.

A los anteriores se suman también los terrenos ciertamente urbanizados pero cuya urbanización no sea simplemente asumida por la nueva planificación, al modificarse la correlación entre aquella y el aprovechamiento urbanístico, con la consecuencia de la necesidad de mayores reservas de suelo dotacional y suplementos en las infraestructuras y servicios públicos, que compensen el aprovechamiento adicional otorgado para restablecer la adecuada proporción entre ambas magnitudes de acuerdo con el artículo 47 de La Constitución española.

Disposición Preliminar:

3.4. Aprovechamiento preexistente: la edificabilidad realmente materializada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística”. (Disposición Nueva).

7. Unidad de actuación urbanizadora: superficie acotada de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables”.

Artículo 24. Los Planes de Ordenación Municipal.

1. Los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las siguientes determinaciones:

c) Delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de

las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

2. Asimismo, los Planes de Ordenación Municipal establecerán:

a) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

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.

Artículo 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B), b) y C) del artículo 17.

Artículo 41. La modificación de los Planes: concepto, procedencia y límites.

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los Planes no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. El Plan de Ordenación Municipal deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aún formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dicho Plan tiene asignada en esta Ley, sino a la del planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan de Ordenación Municipal tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo

ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

Artículo 45. El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal.

1. Pertenecerán al suelo urbano:

A) Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

- a) Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley, simultánea a la del proyecto de edificación.*

3. Se clasificarán como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:

A) Los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número 1, cuando:

- a) El Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, el planeamiento especial sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 de esta Ley.*

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

Artículo 19. Determinaciones de la ordenación estructural (OE).

3. Delimitación preliminar de sectores (S) de planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

Artículo 20. Determinaciones de la ordenación detallada.

La ordenación detallada (OD), se compone de las siguientes determinaciones:

1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE).
3. Para el conjunto del suelo urbano (SU), el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes, y la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local.

Artículo 21. Estándares de calidad urbana en suelo urbano (SU) en municipios con Plan de Ordenación Municipal (POM).

4. En los supuestos de suelo urbano no consolidado (SUNC) establecidos en el artículo 105.3 de este Reglamento, la previsión de reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario, será la que se indica en las letras A) y B) siguientes.

Estas superficies de zonas verdes y equipamientos se establecen a efectos de cálculo puesto que su calificación definitiva será determinada por el Plan, que podrá respetar estas proporciones y usos, o destinarlas a zonas verdes o equipamientos en función de las necesidades manifestadas en el planeamiento.

A) Para zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global residencial:

- a) Con destino a zonas verdes (ZV); el diez por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, si la edificabilidad destinada a usos lucrativos es inferior o igual a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación lucrativa, si la edificabilidad es superior a la precedente.
- b) Con destino a la implantación de equipamientos públicos: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación lucrativa.

Artículo 29. Unidades de actuación urbanizadora (UA). Criterios de delimitación.

1. Las unidades de actuación urbanizadora (UA) son superficies acotadas de terrenos que definen el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, delimitadas con criterios análogos a los señalados en el artículo 28.2 del presente Reglamento, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional público por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o mas solares edificables. Asimismo, deberán integrar, en su caso, las parcelas edificables que como consecuencia de la ejecución de infraestructuras viarias o espacios públicos se transformen en solares.

Artículo 38. Determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal (POM).

1. La ordenación estructural (OE) definida en el artículo 19 del presente Reglamento.
2. La ordenación detallada (OD) definida en el artículo 20 del presente Reglamento, en los siguientes casos:
 - a) En suelo urbano consolidado (SUC) y en suelo urbano no consolidado (SUNC), legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamientos adicionales, y sin perjuicio de la posibilidad de diferir a Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) áreas concretas de suelo urbano (SU) con la finalidad de reestructurar su consolidación.

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.

Artículo 102. Clasificación urbanística del suelo.

- 1. La clasificación urbanística del suelo se determina como resultado exclusivo del ejercicio de la potestad pública del planeamiento.

Artículo 104. Suelo urbano (SU).

En los municipios con Plan de Ordenación Municipal (POM) pertenecerán al suelo urbano (SU) los terrenos que el planeamiento urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

- 1. Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), con los servicios legalmente precisos para obtener la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado según se establece en el artículo 99.2 del presente Reglamento, simultánea a la del proyecto de edificación.

Artículo 105. Las diferentes categorías de suelo urbano (SU). Suelo urbano consolidado (SUC) y suelo urbano no consolidado (SUNC).

- 3. Se clasificarán como suelo urbano no consolidado (SUNC) por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:
 - A) Los referidos en el número 1 del artículo anterior cuando:
 - a) El Plan de Ordenación Municipal (POM) o, en su caso, el planeamiento especial (PE) sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 85 de este Reglamento.
 - b) El planeamiento les atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de las técnicas de las transferencias de aprovechamiento urbanístico (TAU), lo que requerirá la delimitación previa de una unidad de actuación discontinua o, por su compensación monetaria sustitutiva, con la finalidad de levantar la

carga de cesión de suelo correspondiente. En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, ésta se considerará de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario.

- B) Los regulados en el número 2 del artículo anterior en los que la actividad de ejecución requerirá la previa delimitación de una unidad de actuación urbanizadora (UA).

En el suelo urbano no consolidado (SUNC) serán de aplicación los derechos y deberes fijados en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento, de acuerdo con lo que precise el Plan de Ordenación Municipal (POM), de modo que los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la programación de actuaciones urbanizadoras si los objetivos del Plan responden a la definición de unidad de actuación urbanizadora (UA), recogida en el artículo 29.1 de este Reglamento.

Igualmente, los terrenos quedarán vinculados a la edificación y al uso previsto en el Plan en los plazos establecidos por el mismo.

A estos efectos, las cesiones mínimas de suelo con destino dotacional público serán las previstas en el artículo 21 de este Reglamento.

El porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración municipal, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, será:

- El diez por ciento o un porcentaje inferior, de acuerdo con lo que determine el planeamiento teniendo en cuenta el aprovechamiento atribuido, las plusvalías generadas por la acción pública y el papel incentivador que la reforma interior otorgue a la iniciativa privada, en el supuesto de ámbitos sujetos a Plan Especial de Reforma Interior (PERI).
- El diez por ciento del incremento de edificabilidad, en el supuesto de terrenos a los que el planeamiento atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada.
- El diez por ciento, en el supuesto de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora (UA).

En todos los supuestos anteriores, también será procedente la cesión del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales (SG) que el planeamiento incluya, o adscriba, en el ámbito correspondiente.

Artículo 119. Modificación de la ordenación urbanística (OU).

2. El Plan de Ordenación Municipal (POM) deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y de la detallada (OD). A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan de Ordenación Municipal (POM) tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

Artículo 121. Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística (OU).

Las innovaciones que se propongan en los instrumentos de ordenación urbanística (OU) deberán contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren.

Artículo 152. Procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Planes de ordenación urbanística (OU).

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes de ordenación urbanística (OU) deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

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

No obstante lo anterior, examinado el proyecto presentado, resulta:

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Villamayor de Santiago, son la Revisión de las Normas Subsidiarias, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 30 de Septiembre de 1994.

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto, de acuerdo a lo especificado en el punto 1 de la Memoria, la apertura de dos viales interiores en la manzana señalada así como señalar las alineaciones y rasantes correspondientes a los mismos.

El Estudio de Detalle se ha de limitar, como especifica el Art. 28 de la LOTAU, a la previsión o reajuste de:

- Alineaciones y Rasantes
- Ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.
- Podrán crear nuevos viales pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento.
- No podrán aumentar el aprovechamiento urbanístico ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.

Las condiciones de volumen específicas de la Zona de Ordenanza 3ª permiten una ocupación máxima del 75%, sin señalar un fondo edificable y dos plantas con una altura máxima sobre rasante de 7,30 m. dando una edificabilidad total sobre rasante de:

$$6.632,76 \times 75/100 \times 2 = 9.949,14 \text{ m}^2.$$

A. En relación con la **Documentación del Proyecto:**

De acuerdo con el Art. 75 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, los documentos que debe incluir el ED son:

1. Memoria:

- Se entiende que se mantiene la tipología edificatoria vivienda Unifamiliar aislada o adosada de acuerdo con la Ordenanza 3ª. Justificar numéricamente y con cálculos que no se incrementa el aprovechamiento previsto en el planeamiento.

2. Planos de Información:

- ***Plano de la Ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.*** No se aporta el plano del Estado actual correspondientes a las Alineaciones y Zonificación de las vigentes Normas. Se utiliza como base el plano de Infraestructuras. Por lo tanto no se da la Información de las alineaciones previstas en el planeamiento. Además el plano base presentado parece ser una ampliación a escala doble del existente en las NNSS por lo que se desvirtúan las líneas e incluso desaparecen. Debe ser el correspondiente existente en La documentación de las NNSS.
- ***Perspectiva de la manzana y su entorno visual:*** No se aporta.

3. De Ordenación:

- *Planos de Ordenación a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido:*

Ordenación de Volúmenes en el ámbito correspondiente y su entorno propuesta: No se aporta.

Ordenación de Alineaciones y Rasantes propuesta:

Se debe aportar en el plano correspondiente de las NNSS tal y como queda.

Además aportar un plano a escala adecuada de la manzana objeto del ED señalando con claridad las alineaciones y rasantes ajustadas o propuestas. El plano aportado solo señala las alineaciones de los viales propuestos y no se entienden las diferentes acotaciones.

B. En relación con la **Propuesta planteada en el Estudio de Detalle:**

- A la vista de los planos de la Ordenación efectuada (plano 4/5), se ha modificado las alineaciones exteriores de la manzana a las vías Carretera de Saelices y C/ Infanta Cristina. No existe en el Proyecto ninguna referencia a esta alteración, excepto en lo

relativo a la Superficies de las parcelas que se dice que aumentan.

Aún así estos cambios de alineaciones parecen inaceptables e injustificados, puesto que la alineación a la Carretera de Saelices CU-304 se disminuye puntualmente sin motivo razonable y es una carretera provincial. En la calle Infanta Cristina se disminuye además la anchura prevista en las NNSS.

- De acuerdo con las Condiciones de Uso de Vivienda establecidas en las NNSS para la tipología Unifamiliar, se define como edificación situada en parcela independiente, y la parcela mínima establecida en la Ordenanza 3ª es de 150 m². Aunque no se aportan las parcelas resultantes de la Ordenación, por el plano de Infraestructuras y las acometidas parece que las parcelas resultantes de cada vivienda serían inferiores a la parcela mínima en la mayoría de los casos.
- Respecto al planteamiento de llamar Alineaciones Interiores a los de los viales de nueva creación, las alineaciones Interiores, de acuerdo con la definición establecida en las NNSS Art. 36, son las que fijan los límites de las parcelas edificadas con los espacios interiores de parcela. Las propuestas serían **alineaciones a calle**. Y cuya fachada debe cumplir la fachada mínima establecida en la Ordenanza 3ª que es de 10 m. Si existen retranqueos la alineación de los nuevos viales deben igualmente marcarse en el plano de la propuesta. Si no aparecen se entenderá que las viviendas deben atenerse a la alineación marcada. La alineación marcada debe ser visible y clara y con la misma entidad que las señaladas en el resto del plano.

De los dos apartados anteriores resulta:

1.- La documentación del Estudio de Detalle es incompleta, de conformidad con el artículo 75 del Reglamento de Planeamiento.

2.- El estudio de Detalle incumple los límites establecidos para su formulación establecidos en los artículos 28 LOTAU y 73 del Reglamento de Planeamiento.

3.- El Estudio de Detalle debe de redactarse, además teniendo en cuenta las Normas Subsidiarias del Municipio, en concreto, respecto del documento de Planeamiento, los artículos 14 “**ALINEACIONES Y RASANTES: MODIFICACIÓN DEL PLANO RECTOR APROBADO:** *Las alineaciones y rasantes serán siempre las del plano rector aprobado, y cualquier modificación sustantiva del mismo deberá tramitarse con arreglo a la legislación vigente, dado que implica modificación del plan. El complemento de la red viaria del plano rector aprobado será tramitado mediante “Estudio de Detalle”, según se explica en el art. 14 de la presente normativa.*”, 19, 20, 35, 36, 81 y la Ordenanza 3ª.

Planos de Ordenación: De Ordenación, Zonificación y alineaciones: nº 2, Escala 1:1000.

Con la actuación proyectada, se abren dos nuevos viales haciendo una nueva parcelación cambiando el régimen del suelo (se pasa de un suelo urbano consolidado a uno no consolidado), se señalan nuevas alineaciones. Todas estas actuaciones vulneran los límites de

un estudio de detalle.

De todo lo anterior, cabe realizar las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1. Concepto.

El Estudio de Detalle (en adelante, ED), completa o adopta determinaciones de acuerdo con las especificaciones del Plan del que traigan causa (Art. 73.1 del Reglamento de Planeamiento).

2. Presupuestos.

En la legislación estatal, el art. 65 del Reglamento de Planeamiento de 1978 preceptúa: “con la legislación estatal únicamente es exigible la preexistencia de un Plan o Norma Complementaria y Subsidiaria que constituyan su antecedente necesario dado el carácter complementario y restringido del Estudio de Detalle y, por lo tanto, sin necesitar de habilitación especial.”

3. Objeto.

Art. 72.1.a) del Reglamento de Planeamiento: Señalamiento de alineaciones y rasantes.

El ED sólo puede formularse para el suelo ordenado pormenorizadamente y no para subsanar insuficiencias.

Art. 72.1.b) del Reglamento de Planeamiento: Ordenación de volúmenes.

En este punto tampoco se permite que el ED determine “ex novo” la ordenación de los volúmenes, y por lo tanto deberá existir una mínima regulación al respecto en el Plan del que traiga causa el ED.

El ED podrá crear los nuevos viales que precisa la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero ha tratarse de viales interiores, sin que pueda extenderse a la red viaria destinada a los futuros enlaces en las calles ya existentes.

4. Alcance innovativo del ED.

No se puede utilizar este instrumento para subsanar las deficiencias de los Planes, siendo ilegal dicha regulación.

El Estudio de Detalle puede situar sobre el terreno, las alturas, el nº de plantas y la ocupación que estime más adecuado dentro de los máximos permitidos y siempre que se respete el aprovechamiento urbanístico establecido en las Normas Subsidiarias.

5. Límites.

- No puede alterar el destino del suelo.
- No puede ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes y colindante es todo propietario que de alguna manera se vea afectado por el ED.
- En áreas colindantes, no puede alterar la composición de volúmenes y la forma de edificación, pues se pretende defender la uniformidad de las construcciones en áreas consolidadas, es decir, se quiere mantener la línea edificatoria dominante.

6. 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.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, **la Comisión, por unanimidad, acuerda. la emisión del informe técnico-jurídico sobre el expediente del Estudio de Detalle de la parcela urbana situada entre las vías públicas: C/ Ciudad Encantada, Ctra. de Saelices, C/ Infanta Cristina y C/ Santa Cecilia, correspondiente a las Normas Subsidiarias de Villamayor de Santiago (Cuenca), en el 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 de la LOTAU y 73 del Reglamento de Planeamiento, pues, se reordenan volúmenes fuera del ámbito permitido, abriendo viales y modificando la calificación del suelo (artículos 24 y 45 de la LOTAU).**

PUNTO 8.1.- EXPTE. 47/04. PLANTA DE TRITURACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE CALIZAS A UBICAR EN LA CANTERA “LA VEREDA”, PROMOVIDA POR TRANSPORTES Y ÁRIDOS MORALES DOMÍNGUEZ, S.L. EN ROZALÉN DEL MONTE (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 21-5-03.
- Informe Municipal favorable, de fecha 28-11-03.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 4-12-03.
- Información Pública: publicado en el **D.O.C.M.** nº 230, de fecha 7-12-04. Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 10-1-05.
- Informe favorable del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 20-5-04 en el que indica que este proyecto no es necesario someterlo a EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, según resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental del 3-3-03.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 27-5-04.
- Resolución de la Delegación Provincial de Industria y Trabajo de Cuenca de fecha 14-3-03, por la que se resuelve autorizar el contrato de arrendamiento suscrito con fecha 5-11-02 entre el Ayuntamiento de Rozalén del Monte, titular del aprovechamiento de la Sección A, denominado LA VEREDA Nº 218, con las características, substancia, situación, recurso, etc. que está descrito en la resolución de fecha 8-1-02, y la Entidad Transportes y Áridos Morales Domínguez S.L.
- Resolución de fecha 2-7-03 de la Dirección General de Bienes y Actividades Culturales, por la que se informa favorablemente el proyecto de instalación de una planta de tratamiento de trituración y tratamiento de áridos en el interior de la cantera “La Vereda”.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela nº 30 del Polígono nº 31 del término municipal de ROZALÉN DEL MONTE, con una superficie de 172.912 m².

El proyecto redactado por la Ingeniera Técnico de Minas D^a. Isabel Márquez de Prado Ferrera y esta constituido por un documento visado en fecha 14-3-2003.

El objeto del proyecto es la instalación de una planta de trituración y clasificación de áridos, que se ubicará en el interior del perímetro de la cantera “La Vereda”, cuya declaración de impacto ambiental se publicó en el DOCM de 29-6-01.

La producción anual prevista es de 400.000 m³ anuales.

La superficie ocupada por la instalación es de 1.200 m².

Dispone de energía eléctrica suministrada por un grupo electrógeno , con una potencia de 400 KVA.

INFORME:

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.c) de la LOTAU, la ubicación en el medio rural.

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.b) del número 1 del artículo 54 de la 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 actividad extractiva y minera (art. 7.1), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **otorgar** la calificación urbanística solicitada.

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. (Artículo 58) de la Ley 2/1998, de 4 de junio). 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. (Artículo 63.1.2º.d de la Ley 2/1998, de 4 de junio)
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Artículo 66.4 LOTAU).
- Fijar el importe en 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).

PUNTO 8.2.- EXPTE. 58/04. LOCAL PARA RECEPCIONES EN LA FINCA LOS TREZONES, PROMOVIDA POR BODEGAS CONDESA DE LEGANZA S.A. EN LOS HINOJOSOS (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 2-7-04.
- Informe Municipal favorable, de fecha 18-11-04.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 29-11-04.
- Información Pública: publicado en el **D.O.C.M.**, de fecha 29-9-04. Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 29-11-04.

- Informe favorable del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 17-8-04 en el que indica que las características constructivas se adecuaran al entorno con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca de fecha 29-9-04, en el que indica que la empresa consta como titular de una explotación agropecuaria y registrada en el registro de industrias agrarias en Quintanar de la Orden (Toledo).
- Resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 17-7-96 en cuanto a la captación de aguas.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela nº 4 del Polígono nº 26 del término municipal de LOS HINOJOSOS, con una superficie de 117,321 Ha.

El proyecto redactado por el Arquitecto D. Salvador Palau Fayos y esta constituido por un documento visado en fecha 22-6-04.

El objeto del proyecto es un edificio con una superficie construida de 160,51 m², desarrollados entre un centro de recepción de 114,27 m² y porches de 46,24 m² y que se compone de una planta baja destinada a local para recepciones, que a su vez se divide en: acceso-distribuidor, salón comedor, estar, cocina, oficio y dos aseos, cuenta además con dos porches cubiertos situados en la fachada de acceso y en la posterior y una altura a cumbrera de 6,3 m.

Se destinará a local para recepciones de los visitantes de la finca, ya que la empresa organiza visitas periódicas de clientes para darles explicaciones técnicas sobre los aspectos de la finca y las variedades de uva plantadas

Dispone de agua, fosa séptica y energía eléctrica, así como de acceso.

INFORME:

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) de la LOTAU, la ubicación en el medio rural.

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.b) del número 1 del artículo 54 de la 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, como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación no es necesaria pues la finca está plantada de viñedo, olivos y monte bajo, es decir, la totalidad de la finca está en producción agrícola y coto cinegético.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **otorgar** la calificación urbanística solicitada.

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. (Artículo 58) de la Ley 2/1998, de 4 de junio). 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. (Artículo 63.1.2º.d de la Ley 2/1998, de 4 de junio)
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Artículo 66.4 LOTAU).
- Fijar el importe en 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).

PUNTO 8.3.- EXPTE. 76/04. TRASLADO DE INSTALACIONES PARA REPASO DE SUBPRODUCTOS DE ACEITUNA, PROMOVIDA POR ACEITES ALARCÓN S.L., EN BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de licencia, de fecha 5-4-04.
- Informe Municipal favorable, de fecha 2-10-04, indicando que con esta actuación se posibilita el traslado de la actividad fabril de esta empresa fuera del casco urbano.
- Certificado municipal de fecha 21-12-04, indicando que los terrenos no reúnen ninguna de las condiciones que enumera el artículo 47 de la LOTAU para ser considerado como rústico no urbanizable de especial protección.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 86 de fecha 21-5-04. Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 21-12-04.
- Informe favorable de los Servicios Provinciales de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 29-7-04.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca de fecha 13-8-04, según el cual el proyecto es adecuado para el fomento de la calidad agroalimentaria en Castilla La Mancha.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 16-9-04.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 105 y 106 del polígono nº 18, término municipal de BUENACHE DE ALARCÓN, con una superficie de 28.703 m².

Se trata de la instalación de una planta de repaso de subproductos de aceituna con una capacidad para tratar 12.000.000 kg. de orujo húmedo al año. Las instalaciones consisten en: una nave principal de 492,82 m², con una altura de 9,40 m justificada por ser necesaria para alojar en su interior equipos de gran altura (equipos de repaso y puente grúa), en su interior se albergarán los equipos de procesamiento de los subproductos de aceituna y en una de las esquinas se realizará una oficina y un aseo con una superficie en planta construida de 26 m². Adosada se realizará una nave de 61,60 m², dividida interiormente en dos salas, una destinada al alojamiento del equipo electrógeno generador de electricidad y otra destinada a sala de calderas. Junto a la edificación se realizará una balsa impermeabilizada subterránea para el almacenamiento de los subproductos de la aceituna y tendrá unas dimensiones de 20x15x3,5 m.

Dispone de energía eléctrica a través de un grupo electrógeno, agua de la red municipal y fosa séptica.

Justifica la ubicación en el medio rural por la propia naturaleza de la actividad que aconseja su ubicación en ese medio.

INFORME:

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) de la LOTAU, la ubicación en el medio rural.

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.b) del número 1 del artículo 54 de la 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 actividad industrial (art. 7.2.a), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: 5.175 m².

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **otorgar** la calificación urbanística solicitada.

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. (Artículo 58) de la Ley 2/1998, de 4 de junio). 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. (Artículo 63.1.2º.d de la Ley 2/1998, de 4 de junio)
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Artículo 66.4 LOTAU).
- Fijar el importe en 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).

PUNTO 8.4.- EXPTE. 80/04. INDUSTRIA DEDICADA A LA ELABORACIÓN DE PREFABRICADOS DE HORMIGÓN, PROMOVIDO POR PREFABRICADOS ARQUITECTÓNICOS, S.L. EN QUINTANAR DEL REY (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de licencia, de fecha 07-07-2004
- Solicitud de registro de la industria, efectuado en la Delegación en Cuenca de la Consejería de Industria y Tecnología, de fecha 03-8-2004
- Información Pública: publicado en el D.O.C.M. nº 139, de fecha 03-08-2004
- Informe municipal favorable, de fecha 21-09-2004
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son suelo rústico no urbanizable de especial protección, de fecha 23-09-2004
- Certificado municipal, según el cual durante el plazo de exposición no se han presentado reclamaciones, de fecha 29-09-2004
- Informe favorable del Servicio de Calidad Ambiental de Cuenca, de la Consejería de Medio Ambiente, de fecha 02-12-2004
- Informe favorable de la Comisión de Saneamiento, que califica la actividad como molesta, de fecha 16-12-2004

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las parcelas nº 92, 93, 94, 95, 97, 507, 508 y 205 del Polígono nº 7 del término municipal de Quintanar del Rey, con una superficie total de 53.573 m².

El Proyecto, promovido por PREFABRICADOS ARQUITECTÓNICOS, S.L., ha sido redactado por el Ingeniero Industrial D. Pedro Egido García y está constituido por un documento visado el 5 de julio de 2004.

El objeto del mismo es la construcción de una nave, destinada a la industria de elaboración de prefabricados de hormigón, cuya superficie de ocupación es de 5.039,93 m², y la altura de coronación de 11 m.

El suministro de agua para la actividad procede de un sondeo, y el saneamiento se efectúa mediante balsas donde, por medio de un sistema de decantación, se posibilita la reutilización de las aguas para la producción o el riego.

INFORME

La altura de la edificación queda justificada por las características concretas de la actividad, dado que implica la necesidad de instalar puentes grúas para mover los prefabricados de grandes dimensiones que se pretenden elaborar en las instalaciones.

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) de la LOTAU, la ubicación en el medio rural al tratarse de una actividad calificada como molesta, así como por la insuficiencia de suelo industrial para acoger la actividad que se pretende implantar.

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 actividad industrial (art. 7.2), como administrativos pertinentes. Asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

La superficie objeto de replantación es de 26.818 m².

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **otorgar** la calificación urbanística solicitada.

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. (Artículo 58) de la Ley 2/1998, de 4 de junio). 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. (Artículo 63.1.2º.d de la Ley 2/1998, de 4 de junio)
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Artículo 66.4 LOTAU).

- Fijar el importe en 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).

PUNTO 8.5.- EXPTE. 85/04. NAVE DE CORDEROS, PROMOVIDA POR D. MARTÍN PÉREZ FERRIZ, EN HUÉLAMO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud licencia urbanística de fecha 7-4-2004.
- Informe Municipal favorable, de fecha 5-11-04.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección 5-11-04.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 214 de fecha 15-11-04. Sin alegaciones según certificado municipal de 10-12-04.
- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 11-10-04 indicando que las características constructivas se adecuaran al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.
- Informe previo de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca, de fecha 17-2-05 indicando que se consideran adecuados tanto la superficie de la parcela como el porcentaje de ocupación de la misma, que no se rebasa.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 21-10-04.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 97 del polígono nº 6 término municipal de HUÉLAMO, con una superficie de 9.001 m².

La superficie construida será de 800 m² y una altura a cumbrera de 8 m. Se destinará aprisco de ganado ovino en condiciones climatológicamente adversas, en el caso de paridera y para el encierro motivado por tratamiento de programas sanitarios. Se trata de una explotación en régimen extensivo de ganado ovino de unas 650 cabezas. El promotor es titular de una explotación ganadera.

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.

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.b) nave ganadera, aportando el informe previo de la Consejería de Agricultura en el que de manera expresa y justificada indican la conveniencia de modificar la limitación impuesta debido a exigencias de la actividad ganadera y señalan que la superficie de la parcela (9.001 m²) y el porcentaje de ocupación (8,89%) son adecuados, como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda aprobar la reducción de la superficie propuesta en el informe de la Consejería de Agricultura y por lo tanto **otorgar** la calificación urbanística solicitada.

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. (Artículo 58) de la Ley 2/1998, de 4 de junio). 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. (Artículo 63.1.2º.d de la Ley 2/1998, de 4 de junio)
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Artículo 66.4 LOTAU).

PUNTO 8.6.- EXPTE. 86/04. NAVE INDUSTRIAL PARA PLANTA DE COGENERACIÓN, PROMOVIDA POR DEPURACIONES GANADERAS S.A. EN HUERTA DE LA OBISPALÍA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 26-7-04.
- Informe Municipal favorable, de fecha 13-12-04.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 25-10-04.
- Información Pública: publicado en el **D.O.C.M.** nº 175, de fecha 22-9-04. Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 25-10-04.
- Informe favorable del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 25-10-04 en el que indica que este proyecto no es necesario someterlo a EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 18-11-04.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela nº 25 del Polígono nº 513 del término municipal de HUERTA DE LA OBISPALÍA, con una superficie de 26.322 m².

El proyecto redactado por el Ingeniero Técnico Industrial, D. Jaime Micó Urbano y esta constituido por un documento visado en fecha 26-7-04.

Se trata de un edificio de una superficie construida de 444,40 m², dividido en sala caldera, sala generador, cuarto de control, centro de transformación y WC. Tiene una altura a cumbrera de 7 m.

La actividad es la de producción de energía eléctrica y climatización mediante cogeneración con un motor de gas natural de 995 kWe. La cogeneración consiste en la producción conjunta de energía eléctrica y energía térmica a partir de un único combustible. En esta instalación de cogeneración con motor alternativo se consume gas natural como combustible, produciéndose un trabajo mecánico, el cual mediante un alternador se convierte en energía eléctrica directamente utilizable por el usuario.

Dispone de agua y de fosa séptica.

INFORME:

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) de la LOTAU, la ubicación en el medio rural. Actividad calificada como peligrosa.

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.b) del número 1 del artículo 54 de la 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 actividad industrial, elemento perteneciente al sistema energético, uso dotacional de equipamiento de titularidad privada (art. 11.1), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: 17.983 m².

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **otorgar** la calificación urbanística solicitada.

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. (Artículo 58) de la Ley 2/1998, de 4 de junio). 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. (Artículo 63.1.2º.d de la Ley 2/1998, de 4 de junio)
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Artículo 66.4 LOTAU).
- Fijar el importe en 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).

PUNTO 8.7.- EXPTE. 87/04. REFORMADO DEL SALTO DE PIE DE PRESA DE ALARCÓN SOBRE EL RÍO JÚCAR, PROMOVIDA POR IBERENOVA PROMOCIONES S.A. EN ALARCÓN (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 30-4-04, para dos proyectos, uno el que nos ocupa y otro para ejecución de una línea eléctrica. Con fecha 25-1-05, la promotora limita su solicitud al proyecto objeto de calificación, desistiendo del de ejecución de la línea eléctrica, en este procedimiento, al no adecuarse a la declaración de impacto ambiental.
- Informe Municipal favorable, de fecha 22-10-04.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 16-12-04.
- Información Pública: publicado en el **D.O.C.M.** nº 117, de fecha 2-7-04. Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 3-8-04.
- Solicitud de autorización a la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR, de fecha 9-11-01, para: 1º la continuación del trámite del expediente de concesión administrativa del aprovechamiento de pie de presa del Embalse de Alarcón. 2º se resuelva sobre la transferencia de la concesión aprobada por Orden Ministerial de 29 de agosto de 1934 y posteriormente adquirida por Hidroeléctrica Española, S.A. a favor de IBERENOVA ENERGIAS RENOVABLES, S.A. unipersonal. 3º Se declare la utilidad pública del aprovechamiento, a los efectos de expropiación forzosa e imposición de las correspondientes servidumbres.
- Solicitud de autorización administrativa y aprobación de proyecto a la DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE INDUSTRIA Y TECNOLOGÍA EN CUENCA, fecha 17-12-04, necesarias para la realización de las obras de construcción de las instalaciones para aprovechamiento hidroeléctrico del pie de presa del embalse de Alarcón, sobre el río Júcar.
- Resolución de 15 de noviembre de 2004, de la Secretaría General para la

Prevención y del Cambio Climático, por la que se formula declaración de impacto ambiental sobre el proyecto de “Aprovechamiento hidroeléctrico del embalse de Alarcón. Cuenca”, de Iberdrola (BOE Nº 302 de fecha 16-12-04).

- Informes del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fechas 16-12-04, 10-1-05 y 4-2-05, indicando, el último de ellos:” El proyecto de “Aprovechamiento hidroeléctrico del embalse de Alarcón. Cuenca, de Iberdrola” cuenta con Declaración de Impacto Ambiental, por resolución de 15-11-04, de la Secretaría General para la Contaminación y del Cambio Climático. Este proyecto cuenta con dos apartados; por una parte la línea eléctrica y por otra el reformado de salto de pie de presa sobre el río Júcar, en Alarcón (Cuenca). Las obras contenidas en el proyecto presentado respecto al reformado de salto de pie de presa sobre el río Júcar, si se ajustan a la declaración de impacto ambiental.”

ESTUDIO TÉCNICO:

Proyecto redactado por D. Luis Olaso Legarreta, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, y D. Jesús Novales Linaza, Ingeniero Industrial, visado con fechas 26 de julio de 2002 y 7 de agosto de 2002 por los Colegios de Ingenieros de Caminos, canales y puertos y Colegio de Ingenieros Industriales respectivamente.

DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES.

La presa de Alarcón tiene una altura máxima de 71,20 m, es del tipo gravedad con planta recta y dispone de un aliviadero de superficie cerrado por tres compuertas del tipo Taintor accionables eléctricamente. La capacidad del aliviadero asciende a 1.750 m³/s.

En la parte central de la presa se encuentran los desagües de fondo, en número de dos, cerrados por sendas compuertas vagón con cierre circular de Ø 2 m y transición a 1,5 m de diámetro. Las válvulas de regulación, tipo Larnes-Johnson se sitúan en dos cajeros intermedios del vertedero, próximas a la desembocadura. Su capacidad es de 75 m³/s para la cota máxima de embalse (806) y desciende a 35 m³/s para la cota 770.

En el estribo derecho de la presa y en el bloque contiguo al aliviadero se hallan dos tomas de agua cuya descripción detallada haremos en el correspondiente apartado.

El presente proyecto contempla la utilización de dichas tomas y tuberías forzadas que actualmente se vienen usando como alternativa a los desagües de fondo para el vertido de los caudales al cauce, habiéndose colocado en ambas sendas válvulas de chorro hueco.

Se trata pues de aprovechar las posibilidades que presenta la diferencia de los niveles del embalse de Alarcón, comprendidos entre las cotas 770 y 806, y la cota 753 correspondiente a la lámina de agua en el Río Júcar, al pie de la presa.

La central se limita a 35 m³/s debido a las dimensiones de las tomas existentes y del túnel de El Picazo. El presente proyecto, que se plantea para su realización inmediata, es

totalmente compatible con cualquier ampliación futura y tiene por objeto principal el evitar la pérdida de energía que supone la situación actual.

CARACTERÍSTICAS DEL APROVECHAMIENTO

Caudal de equipamiento.

Se adopta el caudal de 35 m³/s. Este valor se ajusta bien al dimensionamiento de las tuberías forzadas existentes y es análogo a la capacidad del túnel de El Picazo.

Salto bruto y salto neto.

Los saltos brutos correspondientes al funcionamiento de los dos grupos de la central simultáneamente variarán con la cota del embalse desde 53 a 17 m.

Potencia a instalar.

Está prevista la implantación de dos turbinas tipo FRANCIS, de eje vertical, acopladas directamente al generador, cuya potencia máxima unitaria para el caudal turbinado de 17,5 m³/s es:

$$WT = 9,81 \times 52 \times 17,5 \times 0,89 = 7.945 \text{ Kw.}$$

La potencia del generador, considerando un rendimiento del 95% es:

$$WG = 0,95 \times 7.945 = 7.548 \approx 8.000 \text{ Kv.}$$

Y para un $\cos\phi = 0,9$ la potencia aparente sería de 8.400 KVA por grupo.

Producción anual esperada.

La producción media anual calculada es de 44,17 Gwh/año, siendo la aportación media derivada de 572 Hm³/año.

Edificio de central.

El diseño de la central está prácticamente determinado por la situación de las tuberías forzadas existentes y su correspondiente caseta de válvulas, así como por la necesidad de defenderse de la sobreelevación que produciría en el cauce el funcionamiento del vertedero.

La nave principal o nave de alternadores enlaza con el edificio auxiliar situado aguas abajo en el espacio comprendido entre esta presa y las ataguías del desagüe. En él se dispondrán los elementos auxiliares y de control.

INFORME:

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) de la LOTAU, la ubicación en el medio rural.

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.b) del número 1 del artículo 54 de la 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 un elemento perteneciente al sistema energético en su modalidad de generación (art. 11.1), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

La Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 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".

Una vez oído el informe del Sr. Ponente, se inicia un debate por todos los miembros de la Comisión respecto al expediente de referencia. Tras el mismo, se acuerda, por unanimidad, dejar el expediente sobre la mesa para realizar un estudio mas pormenorizado del mismo, antes de otorgar la calificación urbanística.

PUNTO 8.8.- EXPTE. 88/04. LÍNEA AÉREA DE M.T. 20 KV VILLARTA-EL HERRUMBLAR PROMOVIDO POR IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A., EN VILLARTA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia de fecha 18-5-04.
- Informe Municipal favorable de fecha 9-11-04.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 9-11-04.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 116 de fecha 1-7-04 y Certificado municipal de fecha 4-11-04 según el cual no se han presentado alegaciones al mismo.
- Oficio del SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL, de la DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL, DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA Y MEDIO

AMBIENTE, de fecha 6-6-03, según el cual, **no** es necesario su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental.

- Resolución de autorización administrativas y declaración en concreto de utilidad pública de instalación eléctrica, relativa al proyecto de la instalación eléctrica denominada “ LAMT 20 KV, VILLARTA-EL HERRUMBLAR” de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Cuenca, de fecha 28-10-04.

ESTUDIO TÉCNICO:

Proyecto redactado por D. Carlos Beleña Utiel, Ingeniero Industrial, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales COIIM de Ciudad Real con fecha 12 de abril de 2004.

Peticionario: Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A., C/ Pablo Medina, nº 6, Albacete.

Situación: Términos municipales de Villarta, Iniesta y El Herrumblar (Cuenca).

Características: Línea aérea de media tensión a 20 Kv, sustitución de existente.

Origen: Apoyo 4664 de la línea Iniesta-Villarta.

Final: Apoyo nº 15.373 de la línea derivación a CT Modesta Rubio en El Herrumblar.

Longitud: 5.811 metros, correspondiendo al término municipal de Villarta, 2.558 metros.

Tipo de apoyos: hormigón y metálicos (16).

Tipo de conductor: LA-100-A1/S1A.

Cambio de conductor de LA-56 a LA-100-A1/S1A en la línea de derivación a CT Modesta Rubio en un tramo de 590 metros.

Finalidad: Mejora suministro zona.

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.b) del número 1 del artículo 54 de la 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 equipamiento de titularidad privada (art. 11.1) elemento perteneciente al sistema energético en todas sus modalidades, incluida las redes de transporte y distribución, como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **otorgar** la calificación urbanística solicitada.

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. (Artículo 58) de la Ley 2/1998, de

4 de junio). 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. (Artículo 63.1.2º.d de la Ley 2/1998, de 4 de junio)
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Artículo 66.4 LOTAU).
- Fijar el importe en 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).

PUNTO 8.9.- EXPTE. 92/04. NAVE AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR D. MARCELO GUIJARRO SÁIZ, EN FUENTES (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud licencia urbanística de fecha 17-5-2004.
- Informe Municipal favorable, de fecha 26-11-04.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección 25-11-04.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 233 de fecha 10-12-04. Sin alegaciones según certificado municipal de 18-2-05.
- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 7-6-04 indicando que las características constructivas se adecuaran al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca, de fecha 4-11-04.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 70 y 71 del polígono nº 23 término municipal de FUENTES, con una superficie de 26.875 m².

La superficie construida será de 200 m² y una altura a cumbrera de 8,50 m. Se destinará al almacenamiento de grano, aperos y enseres de labranza. El promotor es titular de una explotación agropecuaria.

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.

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.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **otorgar** la calificación urbanística solicitada.

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. (Artículo 58) de la Ley 2/1998, de 4 de junio). 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. (Artículo 63.1.2º.d de la Ley 2/1998, de 4 de junio)
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Artículo 66.4 LOTAU).

**PUNTO 8.10.- EXPTE. 96/04. ELABORACIÓN DE PREFABRICADOS DE HORMIGÓN
ALMACÉN, PROMOVIDA POR D. JULIO PARDO SISTERNAS, EN
MARIANA (CUENCA).**

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 23-9-04.
- Informe Municipal favorable, de fecha 27-1-05.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 27-1-05.
- Información Pública: publicado en el **D.O.C.M.** nº 7, de fecha 11-1-05 y en el periódico "El Día de Cuenca" de fecha 31-12-04. Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 3-2-05.
- Informe favorable del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 10-12-04.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 16-12-04.
- Informe del Jefe de Servicio de Obras de la Excm. Diputación Provincial de Cuenca de fecha 29-12-04, como Administración titular de la CV-9116, según el cual las edificaciones de la actividad de Prefabricados de Hormigón, guardan la distancia legal requerida para este fin y en este lugar.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela nº 153 del Polígono nº 12 del término municipal de MARIANA, con una superficie de 22.220 m².

El proyecto redactado por el Ingeniero Industrial, D. Angel Montalbo Garrido y esta constituido por un documento visado en fechas 31-8 y 29-12 de 2004.

La instalación consta de dos naves, con una superficie total construida de 1.084,15 m², desglosada en: una nave almacén de 430 m² y otra de proceso de 654 m², con un porche de 43,5 m².

La finalidad de la instalación es la elaboración de prefabricados de hormigón.

Dispone de agua de un pozo, fosa séptica prefabricada, enterrada con filtros de depuración y energía eléctrica (transformador intemperie instalado en apoyo metálico) y acceso desde el CV- 9116.

INFORME:

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) de la LOTAU, la ubicación en el medio rural. Obra un informe municipal de fecha 27-1-05, según el cual se elimina el tráfico pesado en el municipio y se minimizan ruidos y molestias a los vecinos.

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.b) del número 1 del artículo 54 de la 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 actividad industrial (art. 7.2.a), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: 11.240 m².

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **otorgar** la calificación urbanística solicitada.

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. (Artículo 58) de la Ley 2/1998, de 4 de junio). 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. (Artículo 63.1.2º.d de la Ley 2/1998, de 4 de junio)
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Artículo 66.4 LOTAU).
- Fijar el importe en 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).

PUNTO 8.11.- EXPTE. 4/05. NAVE AGRÍCOLA EN SOTOCA, PROMOVIDA POR D. JOSE CORDENTE BARRIOS, EN FUENTENAVA DE JÁBAGA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud licencia urbanística de fecha 1-6-2004.
- Informe Municipal favorable, de fecha 10-10-04.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección 23-12-04.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 156 de fecha 26-8-04. Sin alegaciones según certificado municipal de 23-12-04.
- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 9-2-05 indicando que las características constructivas se adecuaran al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.
- Informe previo de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca, de fecha 3-12-04 indicando que se consideran adecuados tanto la superficie de la parcela como el porcentaje de ocupación de la misma.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 19 del polígono nº 501 término municipal de FUENTENAVA DE JÁBAGA, con una superficie de 4.914 m².

La superficie construida será de 300 m² y una altura a cumbrera de 8,50 m. Se destinará a albergar la maquinaria agrícola. El promotor es titular de una explotación agropecuaria.

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.

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, aportando el informe previo de la Consejería de Agricultura en el que de manera expresa y justificada indican la conveniencia de modificar la limitación impuesta debido a exigencias de la actividad agrícola y señalan que la superficie de la parcela (4.914 m²) y el porcentaje de ocupación (6,10%) son adecuados, como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda aprobar la reducción de la superficie propuesta en el informe de la Consejería de Agricultura y por lo tanto **otorgar** la calificación urbanística solicitada.

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. (Artículo 58) de la Ley 2/1998, de 4 de junio). 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. (Artículo 63.1.2º.d de la Ley 2/1998, de 4 de junio)
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Artículo 66.4 LOTAU).

PUNTO 9º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

No los hubo.

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

Vº Bº
EL VICEPRESIDENTE

Fdo. Manuel Bonilla Pérez