

ACTA Nº 5/2005

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

En Cuenca, siendo las **10,30** horas del día **veintisiete de septiembre 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:

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

VICEPRESIDENTA: Dña. Carmen Torralba Valiente, Delegada Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

VOCALES:

D. Alberto González Tostado, en representación de la Confederación de Empresarios de Cuenca.

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

D. Álvaro Blazquez Merino, en representación de la Delegación Provincial de Agricultura.

Dña. Azucena García Morillas, en representación de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología.

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

D. Carlos Bermejo Patón, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha en Cuenca.

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

D. Joaquín Esteban Cava, experto en Urbanismo.

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

Dña. Yolanda Córdoba García, en representación de la Excmo. Diputación Provincial.
D. Francisco Javier Gallego Carrasco en representación de la Delegación Provincial de Sanidad.
D. Gonzalo Igualada Puerta, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.
D. Antonio Navarro Espejo, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.
D. Jesús Cordente Ortega, Concejal del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca y representante de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.
D. Manuel Bonilla Pérez en representación de la Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en Cuenca.

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:

VOCALES:

D. Juan Pedro Ruiz Fernández, experto en Urbanismo.
Dña. Pilar Álvarez Saiz, en representación de la Delegación Provincial de Bienestar Social.
Dña. Inmaculada Cruz Salcedo, Delegada Provincial de la Consejería de Obras Públicas.
Dña. Elena Carrasco Valera, Concejala del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca y representante de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.

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 PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE SALVACAÑETE (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

Con fecha 1 de agosto de 2005 el Ayuntamiento de Salvacañete remite el expediente del Plan de Delimitación de Suelo Urbano acompañado de la documentación oportuna, solicitando la aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN:

A. FASE MUNICIPAL

I. Durante la redacción técnica del PDSU (Art. 36.1 LOTAU):

Durante la redacción técnica, y para la preparación de la concertación interadministrativa, se efectúan consultas:

Solicitud de documentación a la Consejería de Cultura, en concreto, la carta arqueológica, de fecha 26-7-02. Contestación el 1-8-02 con la información patrimonial.

Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 28-4-03.

Información pública: BOP, de fecha 7-6-03 y el periódico "El día de Cuenca" de 11-6-03.

II. Trámite de Aprobación Inicial (Art. 36.2 LOTAU):

Concluida la redacción técnica, se somete a:
Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 5-8-04.

A) Trámite de información pública por un período de un mes, en:

D.O.C.M. nº 163 6-9-04

B.O.P. nº 102 3-9-04
Periódico "El Día" 4-9-04
Tablón de edictos

Certificado municipal de fecha 14-1-05 de no presentación de alegaciones.

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

Se efectúan las siguientes solicitudes: con fecha 2-11-04:

Consejería de Bienestar Social.

Consejería de Cultura

Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio de fecha 2-11-04.

Consejería de Medio Ambiente

Evaluación ambiental preliminar de fecha 2-6-05.

Diputación Provincial

Informe de 21-12-04.

Ministerio de Fomento

Carreteras: informe favorable de la Unidad de Carreteras de Cuenca de 10-11-04.

Confederación Hidrográfica del Júcar 10-8-2005

Consejería de Obras Públicas

Carreteras: informe de 16-11-04

Dirección General del Agua: informe de 3-12-04

Consejería de Vivienda y Urbanismo: petición 20-5-04

Urbanismo: informe de 23-6-04

C) Dictámenes de los Municipios colindantes

Requerimiento de informes y dictámenes a los Municipios:

Con fecha 2-11-04:

Provincia de Cuenca: Algarra, Tejadillos, Zafrilla, Alcalá de la Vega y Salinas del Manzano.

Provincia de Valencia: Castielfabit, Vallanca.

Provincia de Teruel: Alobras, Albarracín, Veguillas de la Sierra.

Con fecha 10-8-05:

Provincia de Teruel: Toril y Masegoso y Jabaloyas

D) Aprobación Inicial (Art. 36.3 LOTAU)

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa la Aprobación inicial en sesión extraordinaria del Pleno celebrada el 22 de julio de 2005 y remite el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo interesando la Aprobación definitiva.

Publicación en el DOCM nº 184 de fecha 14-09-2005 y en el Periódico EL DÍA DE CUENCA de fecha 21-9-05, del anuncio (de fecha 18-08-2005) del acuerdo de Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de conformidad con el artículo 36.2.A, 2º párrafo del TR LOTAU .

B .FASE AUTONÓMICA

Trámite de aprobación definitiva (Art. 37 LOTAU)

Recibida la solicitud de Aprobación definitiva, y durante el período consultivo y de análisis, la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo:

a) Recaba los siguientes informes:

Consejería de Medio Ambiente: adecuación a la Evaluación Ambiental Previa 21-7-05.
Informes de fechas 25-7 y 30-8-05 : "... cumple con las conclusiones emitidas en la evaluación ambiental preliminar."

b) Requiere al Ayuntamiento de Salvacañete para que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según informe de 4 de agosto de 2005.

Atendidos los requerimientos efectuados, se recibe el expediente del POM de Salvacañete con fecha de entrada de 3 de septiembre de 2005.

ESTUDIO TÉCNICO

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Salvacañete se plantea por iniciativa municipal, según proyecto realizado por el arquitecto D. Carlos Bermejo Patón.

El documento consta de:

- I. Memoria Informativa
- II. Planos de Información
- III. Memoria Justificativa
- IV. Normas Urbanísticas
- V. Planos de Ordenación
- VI. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
- VII. Catálogo de Suelo Residencial Público.

1.- MEMORIA INFORMATIVA

En la misma se describen los siguientes aspectos: encuadre territorial, características socioeconómicas, medio urbano, afecciones, capacidad económica y gestión municipal, cuadros y tablas explicativas y anexos gráficos.

El municipio de Salvacañete carece de instrumento de planeamiento específico.

Su término municipal está situado al N.E. de la provincia de Cuenca, dentro de la comarca de la Serranía Baja y cuenta con varios núcleos (Salvacañete, Casas Nuevas, Molino de Arriba, Torrefuerte, La Nogueruela, Hoya del Peral, Los Cortijos, Valle de Carmona, Masada del Masegarejo, ... algunos de ellos deshabitados), ocupando una superficie de 120,28 km².

Las principales infraestructuras son: la CN 420 y los CUV- 5003 y 5007.

Pertenece a la cuenca hidrográfica del Júcar, cruzando el término el río Gabriel. Existen varios montes de Utilidad Pública y varias vías pecuarias.

La población actual es de 335 habitantes. Predomina el sector primario.

El núcleo principal es Salvacañete, encontrándose los demás diseminados por el término municipal. El PDSU contempla además de Salvacañete, tres núcleos más que son: Casas Nuevas, Torrefuerte y Molino de Arriba.

En cuanto al núcleo de Salvacañete, se trata de un conjunto urbano, situado en un cerro, perfectamente adaptado al terreno y se estructura en torno a la plaza central, presentando singulares características ambientales en la edificación, conformando calles irregulares pero de marcado carácter. El uso predominante es el residencial unifamiliar, con una tipología de edificación adosada que da lugar a manzanas cerradas y de morfología irregular. Existen unas 441 viviendas, de ellas el 62% son de segunda residencia, consecuencia de los flujos migratorios.

Se definen las dotaciones de las que dispone el municipio (agua, saneamiento, Electricidad, residuos, etc).

2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

La documentación gráfica está constituida por 18 planos:

- 11 Encuadre provincial.
- 12 Encuadre comarcal
- 13 Encuadre municipal 2.
- 14 Usos del suelo, aprovechamientos y vegetación existente
- 15 Catastral: Rústica 6
- 16 Catastral urbana
- 17 Infraestructuras urbanas (agua, saneamiento, alumbrado) núcleo de Salvacañete 4.
- 18 Infraestructuras urbanas: núcleos de Molino de Arriba, Casas Nuevas y Torrefuerte.
- 19 Equipamiento Urbano público, infraestructuras. Salvacañete.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

En la misma se describe: una introducción, un análisis de la situación existente, los criterios de diseño y ordenación, la ordenación estructural y detallada, la previsión de inversiones públicas o privadas para la ejecución del Plan y estimación económica, las cesiones y patrimonio público de suelo, un estudio de edificabilidades y el régimen de las edificaciones preexistentes fuera de ordenación.

El municipio de Salvacañete carece de instrumento de planeamiento específico. Se establecen los criterios de conveniencia y oportunidad considerados para elaborar un documento de planeamiento urbanístico, dentro del nuevo marco legal de la LOTAU, así como los objetivos fundamentales tenidos en cuenta, en especial dar respuesta a las actuales necesidades de control del desarrollo urbanístico.

En el municipio existe una ligera demanda de vivienda de segunda residencia, así mismo hay un cierto florecimiento de la actividad industrial, comercial y turística.

Por ello a corto plazo se dispone de solares suficientes en el suelo urbano consolidado para atender las previsiones. Para atender las necesidades a medio y largo plazo se ha clasificado suelo urbano de reserva.

La ordenación del término se produce mediante la asignación de su suelo a cada una de las dos siguientes clases: Suelo Rústico y Suelo Urbano, de acuerdo con el siguiente cuadro de superficies:

Resumen de superficies de suelo. Según su clasificación

SUELO URBANO

CONSOLIDADO		
Salvacañete		211.013 m ²
Molino de Arriba		6.658 m ²
Casas Nuevas		7.487 m ²
Torrefuerte		9.157 m ²
	
TOTAL		234.315 m²
DE RESERVA		
Salvacañete		72.822 m ²
TOTAL SUELO URBANO		307.137 m²

SUELO RÚSTICO

NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO		
Ambiental		12.017.649 m ²
Natural		95.858.703 m ²
Cultural		1.387 m ²
Infraestructuras		1.797.905 m ²
	
TOTAL		109.675.644 m²
DE RESERVA		10.297.219 m²
TOTAL SUELO RÚSTICO		119.972.863 m²

RESUMEN	SUELO URBANO	307.137 m ²
	SUELO RÚSTICO	119.972.863 m ²
	TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	120.280.000 m²

Suelo Urbano: regulado por las siguientes Ordenanzas:

- ZOU 1 CASCO URBANO
- ZOU 2 ENSANCHE
- ZOU 3 INDUSTRIA LIGERA Y TALLERES
- ZOU 4 EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES
- ZOU 5 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

En el Suelo Urbano Consolidado se actúa directamente. Es decir, el cumplimiento de las condiciones de uso y volumen que se establecen en la Ordenanza de aplicación y la concesión de la oportuna licencia municipal facultan al promotor para la construcción de la edificación sin más trámite.

En el Suelo Urbano de Reserva previamente a la edificación será necesaria la realización de las obras públicas para la urbanización conforme a lo establecido en los arts. 3.3 de la parte III: Normativa Urbanística de este PDSU. Según lo dispuesto en el art. 48 de la LOTAU se ha reservado una superficie mayor de la tercera parte del suelo urbano de reserva para viario, las dotaciones y los espacios libres. Así mismo, según establece el art. 114.3 del TRLOTAU, no es necesaria la delimitación de las unidades de actuación urbanizadora en este tipo de suelo. A criterio municipal y según las necesidades de creación de suelo urbano consolidado mediante la urbanización del suelo urbano de reserva, se irán delimitando las unidades de actuación urbanizadora y desarrollándose según lo dispuesto en el art. 129 del TRLOTAU mediante obra públicas ordinarias.

Previsión del número de habitantes: La población total estimada en Salvacañete es de 1.086 habitantes y resulta de sumar a los 333 con que cuenta actualmente 753.

Puesto que la población de Salvacañete según el último censo es de 333 habitantes y podría incrementarse en $216 + 537 = 753$ (*) habitantes a lo largo del desarrollo del PDSU en los 12 años de vigencia del Plan en el supuesto de agotamiento de las previsiones de crecimiento y total ocupación de los solares del suelo urbano de reserva, se obtiene una población potencialmente existente de 1.086 habitantes con 19.239 m² de zonas verdes y espacios libres (17,71 m²/hab.), lo que supone una proporción superior a 1.000 m² por cada 200 habitantes (5m²/hab.) según art. 24.1 e) TRLOTAU.

Previsiones de crecimiento demográfico con la ocupación de los suelos urbanos de reserva:

ZONA NORTE	
Total aprovechamiento lucrativo residencial	14.455 m ² .

Parcela mínima para ZOU2	200 m ² .
Número de parcelas / viviendas (14.455 /200)	72 viviendas.
Número de habitantes (3 personas/ viv.)	216 habitantes.
ZONA ESTE	
Total aprovechamiento lucrativo residencial	8.972 m ² .
Parcela mínima para ZOU1	50 m ² .
Número de parcelas /viviendas (8.972 /50)	179 viviendas.
Número de habitantes (3 personas/viv.)	537 habitantes.

Este incremento poblacional se justifica fundamentalmente por:

- El regreso de parte de la población desplazada, segundas residencias.

Se establece la diferenciación entre **Ordenación estructural y Ordenación detallada**, de acuerdo con el art. 24 de la LOTAU

La **estimación económica** del coste de urbanización, así como, de los servicios municipales necesario para los nuevos desarrollos ascendiendo a más de 2 millones de euros.

Justificación de los ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA (art. 48 del TRLOTAU y 23 RP):

El PDSU no prevé incrementos de edificabilidad en el Suelo Urbano Consolidado

Suelo Urbano de Reserva

Según el art. 48. del TR LOTAU para el suelo urbano de reserva se deberá prever una superficie ordenada para viario y dotaciones no inferior una tercera parte de su superficie, quedando sujetos al deber de su urbanización según lo establecido en el art. 69.2 del TR LOTAU.

La superficie total del suelo urbano de reserva es de 72.822 m². Para el cumplimiento del art. 48 del TR LOTAU son necesarios $72.822 \text{ m}^2 / 3 = 24.274 \text{ m}^2$ a destinar para viario y dotaciones, pudiendo estas últimas dedicarse a equipamientos y espacios libres.

De la medición del Plano correspondiente de ordenación se obtienen las siguientes superficies:

Suelo urbano de reserva:	Zonas Verdes	15.436 m ² s.
	Equipamientos	1.517m ² s.
	Viario	20.182 m ² s.
	
Total reservas para viario y dotaciones		37.135ms > 24.274 m²s.

4. NORMAS URBANÍSTICAS

Se estructura en once capítulos:

CAP. 1.- GENERALIDADES: Art. 1.1. Naturaleza y ámbito del Plan de Delimitación del Suelo Urbano. Art. 1.2. Vigencia. Art. 1.3. Efectos. Art. 1.4 Interpretación. Art. 1.5 Innovación. Art. 1.6. Revisión. Art. 1.7. Modificación. Art. 1.8 Legislación Urbanística. Art. 1.9. Normas complementarias. Art. 1.10. Legislación Ambiental.

CAP. 2.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS: Art. 2.1. Conceptos incluidos en la disposición preliminar del TR LOTAU. Art. 2.2. Otros conceptos.

CAP. 3.- CONTENIDO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PDSU: Art. 3.1. El PDSU como instrumento de ordenación urbanística. Art. 3.2. Instrumentos de ordenación complementarios al PDSU. Art. 3.3. Instrumentos de ejecución del PDSU. Art. 3.4. Instrumentos de gestión para la ejecución del PDSU.

CAP. 4.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO: Art. 4.1. Objeto. Art. 4.2. Formas de intervención municipal.

- A) INFORMACIÓN URBANÍSTICA: Art. 4.3. Principio de publicidad del planeamiento.
- B) LICENCIAS URBANÍSTICAS: Art. 4.4. Obras y Actividades Sujetas a Licencia. Art. 4.5. Comunicación previa. Art. 4.6. Procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística. Art. 4.7. Competencia. Art. 4.8. Plazos. Art. 4.9. Caducidad y prórroga. Art. 4.10. Solicitud de licencias. Art. 4.11. Autorizaciones concurrentes. Art. 4.12. Derecho a edificar o ejercer la actividad. Art. 4.13. Obligaciones. Art. 4.14. Licencias en suelo urbano que no reúna la calificación de solar. Art. 4.15. Licencias en el suelo rústico. Art. 4.16. Licencias en edificios fuera de ordenación. Art. 4.17. Licencias en edificios catalogados o protegidos.
- C) ORDENES DE EJECUCIÓN O DE SUSPENSIÓN DE OBRAS U OTROS USOS: Art. 4.18. Ordenes de Ejecución o de Suspensión de Obras u Otros Usos. Art. 4.19. Inspección y disciplina urbanística. Art. 4.20. Obligación de conservación y rehabilitación. Art. 4.21. Condiciones de seguridad. Salubridad y ornato. Art. 4.22. colaboración municipal. Art. 4.23. Inspección periódica de construcciones y edificaciones. Art. 4.24. Estado ruinoso de las construcciones o edificaciones. Art. 4.25. Declaración de ruina. Art. 4.26. Obligaciones de los propietarios de los inmuebles declarados en ruina. Art. 4.27. La ruina física inminente.

CAP. 5.- NORMATIVA GENERAL DE USO: Art. 5.1. DETERMINACIONES GENERALES. Art. 5.1.1. Definición. Art. 5.1.2. Aplicación. Art. 5.1.3. Destino de los usos según sus características funcionales. Art. 5.1.4. Diferentes usos en un mismo suelo o edificio. Art. 5.1.5. Actividades permisibles. Art. 5.2. USO RESIDENCIAL. Art. 5.2.1. Definiciones y clases. Art. 5.2.2. Aplicación. Art. 5.2.3. Condiciones de la vivienda. Art. 5.2.3.1. Vivienda exterior. Art. 5.2.3.2. Programa mínimo. Art. 5.2.3.3. Servicios e instalaciones. Art. 5.2.4. Condiciones de las residencias comunitarias. Art. 5.3. USO INDUSTRIAL. Art. 5.3.1. Definición y Clases. Art. 5.3.2. Aplicación. Art. 5.3.3. Condiciones generales de la industria productiva (IP). Art. 5.3.3.1. Aislamiento de las

construcciones. Art. 5.3.3.2. Servicios. Art. 5.3.3.3. Otras condiciones. Art. 5.3.3.4. Condiciones particulares. Art. 5.3.3.5. Categorías. Art. 5.3.3.6. Compatibilidad. Art. 5.3.3.7. Limitaciones. Art. 5.3.4. Condiciones generales del almacenaje (IA). Art. 5.3.4.1. Categorías. Art. 5.3.4.2. Condiciones particulares. Art. 5.4. USO DE SERVICIOS TERCARIOS. Art. 5.4.1. Definición y clases. Art. 5.4.2. Aplicación. Art. 5.4.3. CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES SEGÚN USOS TERCARIOS. Art. 5.4.3.1. HOSTELERÍA (TH). Art. 5.4.3.1.1. Hospedaje. Art. 5.4.3.1.2. Otros usos de hostelería. Art. 5.4.3.2. COMERCIO (TC). Art. 5.4.3.2.1. Categorías. Art. 5.4.3.2.2. Condiciones Particulares. Art. 5.4.3.3. OFICINAS (TO). Art. 5.4.3.3.1. Categorías. Art. 5.4.3.3.2. Condiciones Particulares. Art. 5.4.3.4. RECREATIVO: SALAS DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS (TR). Art. 5.4.3.5. GARAJES PÚBLICOS O DE EMPRESA. Art. 5.5. USO DOTACIONAL. Art. 5.5.1. Definición y clases. Art. 5.5.2. Aplicación. Art. 5.5.3. Sustitución de los usos dotacionales existentes. Art. 5.5.4. CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES POR USOS DOTACIONALES. Art. 5.5.4.1. COMUNICACIONES (DC) Art. 5.5.4.1.1. Definición y Clases. Art. 5.5.4.1.2. Aplicación. Art. 5.5.4.1.3. Condiciones. Art. 5.5.4.2. ZONAS VERDES (DV) Y ESPACIOS LIBRES. Art. 5.5.4.2.1. Definición y Clases. Art. 5.5.4.2.2. Aplicación. Art. 5.5.4.2.3. Condiciones. Art. 5.5.4.3. EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS (DEIS). Art. 5.5.4.3.1. INFRAESTRUCTURAS. Art. 5.5.4.3.1.1. Definición y Clases. Art. 5.5.4.3.1.2. Condiciones. Art. 5.5.4.3.2. CEMENTERIOS. Art. 5.5.4.4. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO (DEDU). Art. 5.5.4.4.1. Categorías. Art. 5.5.4.4.2. Condiciones Particulares. Art. 5.5.4.5. EQUIPAMIENTO CULTURAL (DCU). Art. 5.5.4.5.1. Condiciones particulares. Art. 5.5.4.6. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (DDE). Art. 5.5.4.6.1. Categorías. Art. 5.5.4.6.2. Condiciones Particulares. Art. 5.5.4.7. EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO E INSTITUCIONAL (DAI). Art. 5.5.4.7.1. Categorías. Art. 5.5.4.7.2. Condiciones. Art. 5.5.4.8. EQUIPAMIENTO SANITARIO (DS). Art. 5.5.4.8.1. Categorías. Art. 5.5.4.8.2. Condiciones Particulares. Art. 5.5.4.9. EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL (DA). Art. 5.5.4.9.1. Categorías. Art. 5.5.4.9.2. Condiciones Particulares. Art. 5.5.4.10. OTROS USOS.

CAP. 6.- NORMATIVA GENERAL DE EDIFICACIÓN: Art. 6.1. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA. Art. 6.1.1. Definición. Art. 6.1.2. Aplicación. Art. 6.1.3. Parcela máxima y mínima. Art. 6.1.4. Segregación y agregación de parcelas. Art. 6.1.5. Delimitación e identificación de parcelas. Art. 6.1.6. Linderos. Art. 6.1.7. Parcela edificable. Art. 6.1.8. Solar. Art. 6.2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. Art. 6.2.1. DETERMINACIONES GENERALES. Art. 6.2.1.1. Definición. Art. 6.2.1.2. Capacidad para edificar. Art. 6.2.1.3. Clases y condiciones. Art. 6.2.2. CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA. Art. 6.2.2.1. Definición. Art. 6.2.2.2. Aplicación. Art. 6.2.2.3. Posición de la edificación respecto a la alineación. Art. 6.2.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA. Art. 6.2.3.1. Definición. Art. 6.2.3.3. Superficie ocupable. Art. 6.2.3.4. Ocupación. Art. 6.2.4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO. Art. 6.2.4.1. Definición. Art. 6.2.4.2. Aplicación. Art. 6.2.4.3. Superficie edificable. Art. 6.2.4.4. Superficie edificada/construida. Art. 6.2.4.5. Superficie útil. Art. 6.2.5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS. Art. 6.2.5.1. Definición. Art. 6.2.5.2. Aplicación. Art. 6.2.5.3. Alturas de la Edificación. Art. 6.2.5.4. Medición de alturas. Art. 6.2.5.5. Altura libre de Planta. Art. 6.2.5.6. Construcciones sobre altura máxima. Art. 6.2.5.7. Sótanos y Semisótanos. Art. 6.2.5.8. Cuerpos Volados. Balcones, Terrazas, Aleros. Art. 6.2.6. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE. Art. 6.2.6.1. Definición. Art. 6.2.6.2. Aplicación. Art. 6.2.6.3. Condiciones de calidad. Art. 6.2.6.4. Condiciones higiénicas. Art. 6.2.6.5. Condiciones de los patios. Art. 6.2.7. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y

SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS. Art. 6.2.7.1. Definición. Art. 6.2.7.2. Aplicación. Art. 6.2.7.3. Dotación de agua potable. Art. 6.2.7.4. Dotación de energía. Art. 6.2.7.5. Servicios de evacuación. Art. 6.2.7.6. Garajes en los edificios. Art. 6.2.8. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS. Art. 6.2.8.1. Definición. Art. 6.2.8.2. Aplicación. Art. 6.2.8.3. Acceso a los edificios. Art. 6.2.8.4. Circulación interior en espacios de uso público. Art. 6.2.8.5. Prevención de incendios. Art. 6.2.9. CONDICIONES DE IMAGEN URBANA, COMPOSICIÓN Y MATERIALES. Art. 6.2.9.1. Definición. Art. 6.2.9.2. Aplicación. Art. 6.2.9.3. Salvaguarda de la imagen urbana. Art. 6.2.9.4. Perfil del núcleo. Art. 6.2.9.5. Protección de los ambientes urbanos. Art. 6.2.9.6.T. tipologías constructivas. Art. 6.2.9.7. Fachadas. Art. 6.2.9.8. Tratamiento de las plantas bajas. Art. 6.2.9.9. Cerramiento de solares. Art. 6.2.9.10. Materiales de fachada. Art. 6.2.9.11. Marquesinas. Art. 6.2.9.12. Toldos. Art. 6.2.9.13. Rótulos y banderines. Art. 6.2.9.14. Cerramientos. Art. 6.2.9.15. Materiales y acabados. Art. 6.2.9.16. Cerrajería y carpintería. Art. 6.2.9.17. Cubiertas. Art. 6.2.9.18. Protección del arbolado.

CAP. 7.- NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACIÓN: Art. 7.1. Objeto. Art. 7.2. Red viaria urbana para tráfico rodado. Art. 7.2.1. De diseño. Art. 7.2.2. De trazado. Art. 7.2.3. De materiales. Art. 7.3. Red viaria urbana para peatones. Art. 7.3.1. De diseño. Art. 7.3.2. De materiales. Art. 7.4. Abastecimiento de agua. Art. 7.4.1. Dotación mínima de agua para uso doméstico. Art. 7.4.2. Presión mínima. Art. 7.4.3. Calidad. Art. 7.4.4. Depósitos. Art. 7.4.5. Material de las conducciones. Art. 7.4.6. Diámetros. Art. 7.4.7. Puntos de toma. Art. 7.4.8. Posibles conexiones. Art. 7.4.9. Presión de trabajo. Art. 7.4.10. Separaciones. Art. 7.5. Saneamiento. Art. 7.5.1. Red general. Art. 7.5.2. Depuración y Vertidos. Art. 7.6. Suministro de energía eléctrica. Art. 7.7. Alumbrado público. Art. 7.8. Red de telefonía. Art. 7.9. Mobiliario urbano. Art. 7.10. Plantaciones.

CAP. 8.- NORMATIVA GENERAL DE PROTECCIÓN: Art. 8.1. Objeto, Ámbito de aplicación. Art. 8.2. Protección del Medio Ambiente. Art. 8.2.1. Contaminación atmosférica. Art. 8.2.2. Antenas de telefonía móvil. Art. 8.2.3. Protección del Equilibrio Ecológico y del Paisaje. Art. 8.2.4. Protección de aguas para abastecimiento público y privado. Art. 8.2.5. Protección de aguas en relación con los vertidos. Art. 8.2.6. Industrias peligrosas, insalubres o nocivas. Art. 8.2.7. Pescaderías, carnicerías y vaquerías. Art. 8.2.8. Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales. Art. 8.2.9. Ruidos y vibraciones. Art. 8.2.10. Explosiones e incendios. Art. 8.2.11 Riesgos mecánicos. Art. 8.2.12. Paisajes naturales. Art. 8.2.13. Masas forestales. Art. 8.3. Protección de elementos de interés cultural. Art. 8.3.1. Edificios o conjuntos Histórico-Artísticos. Art. 8.3.2. Yacimientos Arqueológicos.

CAP. 9.- RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO: Art. 9.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Art. 9.1.1. División urbanística del suelo. Art. 9.1.2. Suelo urbano. Art. 9.1.3. Suelo rústico. Art. 9.4. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO. Art. 9.4.1. La delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo. Art. 9.4.2. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos. Art. 9.4.3. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes. Art. 9.4.4. El carácter real de los deberes de la propiedad del suelo. Art. 9.4.5. Los principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo. Art. 9.5. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO. Art. 9.5.1. Actos permisibles o autorizables y prohibidos en el Suelo Rústico. Art. 9.5.2. Reglas generales de aplicación a los actos de uso y aprovechamiento. Art. 9.5.2.1. Reglas de aplicación directa. Art.

9.5.2.2. Condiciones para la materialización del uso en edificaciones en suelo rústico. Art. 9.5.2.3. Otras condiciones. Art. 9.5.3. Requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos. Art. 9.5.4. La calificación urbanística. Art. 9.5.5. El contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares. Art. 9.6. EL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO. Art. 9.6.1. Régimen del suelo urbano consolidado. Art. 9.6.2. Régimen del suelo urbano de reserva. Art. 9.6.3. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamientos e el suelo urbano.

CAP. 10.- NORMATIVA PARTICULAR PARA EL SUELO RÚSTICO: Art. 10.1. GENERALIDADES. Art. 10.1.1. El suelo rústico y sus categorías. Art. 10.1.2. Parcelaciones rústicas. Art. 10.1.3. Prevención de las parcelaciones urbanísticas. Art. 10.1.4. Definición de Núcleo de población, Condiciones que impiden su formación. Art. 10.1.5. Dotación de agua y vertidos. Art. 10.2. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO. Art. 10.2.1. SUELO RÚSTICO DE RESERVA. Art. 10.2.1.1. Ámbito. Art. 10.2.1.2. Condiciones de Uso. Art. 10.2.1.3. Condiciones de Parcela. Art. 10.2.1.4. Condiciones de Edificabilidad. Art. 10.2.1.5. Condiciones de posición de la edificación en la parcela. Art. 10.2.2. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, CULTURAL, DE ENTORNO PAISAJÍSTICO. Art. 10.2.2.1. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL HIDRÁULICA (CAUCES Y ZONAS HÚMEDAD). Art. 10.2.2.1.1. Ámbito, Protección. Art. 10.2.2.1.2. Condiciones de uso, parcela y edificabilidad. Art. 10.2.2.2. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL PECUARIA. Art. 10.2.2.2.1 Ámbito, Protección. Art. 10.2.2.2.2. Condiciones de uso, parcela y edificabilidad. Art. 10.2.2.3. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL. Art. 10.2.2.3.1. Ámbito, Protección. Art. 10.2.2.3.2. Condiciones de uso, parcela y edificabilidad. Art. 10.2.2.4. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CULTURAL. Art. 10.2.2.4.1. Ámbito. Art. 10.2.2.4.2. Condiciones de uso, parcela y edificabilidad. Art. 10.2.3. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS. Art. 10.2.3.1. CARRETERAS. Art. 10.2.3.1.1. Ámbito. Art. 10.2.3.1.2. Condiciones de uso, parcela y edificabilidad. Art. 10.2.3.2. LÍNEAS ELÉCTRICAS. Art. 10.2.3.2.1. Ámbito. Art. 10.2.3.2.2. Condiciones de uso, parcela y edificabilidad.

CAP. 11.- CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO: ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO. Art. 11.1. Generalidades. Art. 11.2. Ordenanzas Reguladoras de aplicación:
ORDENANZA ZONAL 1 REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO: ZOU 1"CASCO URBANO".
ORDENANZA ZONAL 2 REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO: ZOU 2"ENSANCHE".
ORDENANZA ZONAL 3 REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO: ZOU 3"INDUSTRIA LIGERA Y TALLERES".
ORDENANZA ZONAL 4 REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO: ZOU 4"EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES".
ORDENANZA ZONAL 5 REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO: ZOU 5" ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES".

5.- PLANOS DE ORDENACIÓN

La documentación gráfica de la ordenación está constituida por los siguientes planos:

- O-1 Término municipal. Ordenación estructural. 8.
- O-2 Suelo Urbano. Ordenación estructural. Salvacañete.
- O-3 Suelo Urbano. Zonificación. Salvacañete.
- O-4 Ordenación detallada. Zonificación. Alineaciones. Salvacañete.4
- O-5 Ordenación estructural, detallada, zonificación y alineaciones. Molino de Arriba, Casas Nuevas y Torrefuerte.
- O-6 Abastecimiento de agua, saneamiento y alumbrado público. Salvacañete.3.
- CAT-01 a 04 Catálogo.

6.- CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

- 1.- GENERALIDADES.
 - 1.1. Objeto, contenido, determinaciones y alcance.
 - 1.2. Criterios para la selección del Patrimonio Catalogado.
 - 1.3. Clasificación general del Patrimonio Histórico Protegido.
 - 1.4. Régimen jurídico aplicable a los Bienes del Patrimonio Arquitectónico.
 - 1.4.1. Bienes de Interés Cultural y sus Entornos.
 - 1.4.2. Bienes inmuebles inventariados.
 - 1.5. Régimen jurídico aplicable a los Bienes del Patrimonio Arqueológico.
- 2.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.
 - 2.1. Consideraciones generales.
 - 2.2. Niveles de protección y obras autorizables.
- 3.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.
 - 3.1. Ámbitos de Protección.
 - 3.2. Ámbitos de Prevención.
 - 3.3. Obras y procedimiento en el control arqueológico.
- 4.- MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO.
- 5.- LISTADO GENERAL DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

ANEXO 1 Fichas individualizadas de los Bienes y Espacios Protegidos que constituyen el Patrimonio Arqueológico catalogado.

ANEXO 2 Fichas individualizados de los Bienes y Espacios Protegidos que constituyen el Patrimonio Arqueológico catalogado.

7.- CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO

- 1.- GENERALIDADES
 - 1.1. Objeto, finalidad y determinaciones.
- 2.- INMUEBLES QUE CONSTITUYEN EL SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO DE

SALVACAÑETE (CU)

2.1. Relación y descripción de inmuebles.

ANEXO 1 Fichas individualizadas de los inmuebles que constituyen el Suelo Residencial Público.

El objeto del presente Catálogo de Suelo Residencial Público es la identificación de los inmuebles urbanos de titularidad pública y uso residencial predominante o exclusivo de Salvacañete (cu).

Su finalidad es el conocimiento preciso de las características jurídicas y urbanísticas de los suelos de titularidad pública para garantizar su utilización de acuerdo con el interés general y contribuir a evitar la especulación según el principio rector de la política social y económica que establece el art. 47 de la Constitución. Con ello se pretende la eficacia y transparencia en la gestión y control público del proceso urbanizador dentro del municipio.

Se redacta conforme a las determinaciones que se establecen en el artículo 48.2 del Reglamento del Planeamiento de la LOTAU.

INFORME

El municipio de Salvacañete carecía hasta la fecha de un instrumento de Planeamiento específico, regíendose por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 14 de Diciembre de 1.994.

Al objeto de dar respuesta a los actuales problemas urbanísticos del Municipio y proceder simultáneamente a la adaptación y adopción de los criterios fijados en el actual marco legal urbanístico establecido con la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante LOTAU). Para ello el Ayuntamiento de Salvacañete encarga la redacción del mismo al arquitecto D. Carlos Bermejo Patón.

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano asigna la totalidad del suelo del término a cada una de las siguientes clases:

SUELO URBANO

CONSOLIDADO	
Salvacañete	211.013 m ²
Molino de Arriba	6.658 m ²
Casas Nuevas	7.487 m ²
Torrefuerte	9.157 m ²

TOTAL	234.315 m ²
DE RESERVA	
Salvacañete	72.822 m ²

	TOTAL SUELO URBANO	307.137 m²
SUELO RÚSTICO	NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO	
	Ambiental	12.017.649 m ²
	Natural	95.858.703 m ²
	Cultural	1.387 m ²
	Infraestructuras	1.797.905 m ²
	TOTAL	109.675.644 m ²
	DE RESERVA	10.297.219 m ²
	TOTAL SUELO RÚSTICO	119.972.863 m²
RESUMEN	SUELO URBANO	307.137 m ²
	SUELO RÚSTICO	119.972.863 m ²
	TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	120.280.000 m²

La superficie total del suelo urbano de reserva es de 72.822 m². Para el cumplimiento del art. 48 del TR LOTAU son necesarios $72.822 \text{ m}^2 / 3 = 24.274 \text{ m}^2$ a destinar para viario y dotaciones, pudiendo estas últimas dedicarse a equipamientos y espacios libres.

De la medición del Plano correspondiente de ordenación se obtienen las siguientes superficies:

Suelo urbano de reserva:	Zonas Verdes	15.436 m ² s.
	Equipamientos	1.517 m ² s.
	Viario	20.182 m ² s.
	
Total reservas para viario y dotaciones		37.135ms > 24.274 m²s.

El Suelo Urbano:

Se establecen cinco Ordenanzas:

- ZOU 1 CASCO URBANO
- ZOU 2 ENSANCHE
- ZOU 3 INDUSTRIA LIGERA Y TALLERES
- ZOU 4 EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES
- ZOU 5 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

En **Suelo Rústico** se establecen las siguientes categorías:

- Periódico "El Día" 24-12-2004

Certificación municipal del resultado de exposición pública (sin alegaciones) 01-03-2005

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 08-11-2004 y 22-12-04
- Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente 08-11-2004
- Delegación Provincial de la Consejería de Cultura 08-11-2004 y 22-12-04
- Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas 08-11-2004
- Delegación Provincial de la Consejería de Industria 08-11-2004
- Subdelegación del Gobierno en Cuenca 08-11-2004
- Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social 22-12-2004

Informe de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología 17-11-2004

Informes de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo 23-11-2004

y 30-12-04

Informe de la Delegación Provincial de Obras Públicas 01-12-2004

Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente 13-12-2004

Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, 28-07-2005

del siguiente tenor literal:

Informar favorablemente, debido a que la Modificación Puntual presentada no afecta a la zona delimitada como Casco Histórico.

C) Dictamen de los Municipios colindantes

Fotocopias compulsadas de los escritos dirigidos, con fecha 08-11-2004, a los municipios de: Vara del Rey, Cañadajuncosa, Casas de Fernando Alonso, Atalaya de Cañavate, La Alberca del Záncara, Casas de los Pinos, El Provencio, Las Pedroñeras, Santa María del Campo Rus, El Cañavate y Villarrobledo.

Fotocopias compulsadas de los escritos remitidos por los Ayuntamientos de Las Pedroñeras (18-11-2004) y El Provencio (23-11-2004), manifestando su conformidad

II. Art. 36.3 LOTAU

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento efectúa la Aprobación inicial en Pleno celebrado el 29 de marzo de 2005 y acuerda remitir el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo para que resuelva sobre su Aprobación definitiva, según certificación municipal de 31 de marzo de 2005.

ESTUDIO TÉCNICO

El documento ha sido redactado por el arquitecto D. Fernando Ortega Pozuelo y consta de una Memoria que se estructura en dos partes:

- La primera justifica la necesidad de la Modificación y describe el objeto de la misma, que es aclarar las Normas (NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN de las NN.SS. de Planeamiento) 18ª “DEFINICIONES”, en los puntos **u** (“Altura de la edificación”), **w** (“Forma de medir las alturas”) e **y** (“Superficie construida de edificación”), y 20ª “CONSTRUCCIONES FUERA DE LA ALTURA MÁXIMA”, con el fin de evitar los problemas surgidos en la aplicación de las mismas. Se ha transcrito la redacción actual de dichas normas.
- La segunda parte (“ORDENACIÓN PROPUESTA”), constituye el documento de refundición en el cual se han incluido, completas, las Normas 18ª y 20ª, de forma que reflejan tanto las nuevas determinaciones como las que quedan en vigor. En los apartados que se ven modificados se han introducido gráficos explicativos.

INFORME

El planeamiento vigente en el municipio de San Clemente son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 16 de junio de 1.982.

La presente Modificación Puntual tiene por objeto clarificar la interpretación de las NN.SS. con la introducción de nuevas definiciones de las NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN, en los puntos señalados en el Estudio Técnico.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, por unanimidad acuerda la **aprobación definitiva** de del expediente de Modificación Puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de San Clemente (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.- EXPEDIENTE RELATIVO AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VILLANUEVA DE LA JARA (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente al Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Jara (Cuenca) redactado por D. Pedro Rubio Navarro, remitido a esta

Delegación, con fecha de entrada de 14 de julio de 2005, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, se emite el siguiente informe:

El Reglamento de Planeamiento de la LOTAU relaciona, en su artículo 40, los siguientes documentos que integran el contenido del Plan de Ordenación Municipal, y que se deberán formalizar en soporte tanto escrito y gráfico, como informático:

1. Memoria informativa y justificativa
2. Planos de información
3. Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión
4. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Catálogo de suelo residencial público
5. Planos de ordenación

El informe que sigue se hará en referencia a dichos documentos.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Memoria informativa

De acuerdo con el art. 41.1. del Reglamento de la LOTAU ("*... sobre la base de la documentación necesaria para la evaluación ambiental (EA), que deberá formar parte de la memoria...*"), debe incluirse en la memoria el Estudio de Impacto Ambiental

Memoria justificativa

El Plan debe adecuarse al Reglamento de Planeamiento de la LOTAU también en cuanto a la terminología empleada (por ejemplo, se deben revisar términos como "uso dominante", "almacén" (refiriéndose a un uso global mayoritario), "sistema de ordenación por alineación de calle", etc

Respecto de la documentación presentada:

- **4.1.1 Clasificación del suelo**
 - Forma parte de la ordenación estructural (OE) que establece un POM la clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico, dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan, y en este sentido, el POM diferenciará los terrenos que clasifique como suelo urbano en las dos categorías siguientes: suelo urbano consolidado (SUC) o suelo urbano no consolidado (SUNC), delimitando en éste, si procede de acuerdo con los art. 104 y 105 del Reglamento de Planeamiento, unidades de actuación urbanizadora (UA) para su desarrollo mediante la correspondiente programación.
 - Se debe tener en cuenta todo lo anterior a la hora de clasificar los terrenos de la Ribera del Júcar, siempre de acuerdo con los criterios que establecen los mencionados art., ya que no se entiende qué significa "**UNIDAD DE NORMALIZACIÓN**" como forma de agrupar los "*terrenos colindantes del suelo urbano de la Ribera del Júcar*" puesto que tal

figura no viene recogida en el TR LOTAU ni en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

- **4.1.2 Sistemas Generales**
De acuerdo con el art. 24 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, Las áreas de juego (AJ) constituyen una categoría de zona verde que “*en todo caso tendrán la consideración de sistema local*”; por tanto deben excluirse del sistema general de espacios libres.
- **4.1.3 Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU)**
 - El uso de almacén no es un uso global. La Disposición preliminar del TR LOTAU define el uso global como el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.
 - La tipología edificatoria que se fija para la configuración de cada una de las ZOUS debe ajustarse al Anexo II del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, que regula, define y establece las distintas clases de tipologías.
- **4.2.1 Cuadro general de Superficies**
El Reglamento de Planeamiento, en su art. 19.5.a), en referencia al sistema general de espacios libres, se refiere a la “*proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras*”; por tanto, la justificación debe hacerse a partir del número de habitantes potenciales previstos por el planeamiento.
- **4.2.2 Previsión del Número de Habitantes**
Se habla de un número previsto de 3.416 habitantes, pero no se justifica cómo se obtiene dicha cifra, ya que el cuadro que se incluye parece erróneo e incompleto:
 - La UA-5 es industrial (y no residencial)
 - No se han reflejado los datos de la UA-3, que sí es residencial, ni tampoco los referidos a los sectores S-1 y unidad de actuación UA-3 del S-7
 - La UA-3 del sector S-7 es residencial (y no industrial)
- **4.2.4 Aplicación de Estándares**
Las reservas para suelo dotacional público deben cumplir los **mínimos** establecidos por el TR LOTAU y el Reglamento de Planeamiento; no se entiende que, habiendo sido calculados, no sólo las reservas se encuentren por debajo de las cifras obtenidas, sino que no se haya destinado nada de esa superficie para zonas verdes en ninguna de las UA en suelo urbano no consolidado de uso residencial.
- **7. SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA (SUB)**
De acuerdo con el apartado 4.1.1 *Clasificación del suelo*, son seis los sectores que se han previsto sin ordenación detallada. Sin embargo, no se menciona el Sector seis S-6.
- **8. PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES**
Las fechas de aprobación del Planeamiento vigente se entienden siempre referidas a su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo; la del POM de Casasimarro fue el 27/06/2000.
- **9. ADECUACIÓN A LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (POT)**
No existe Plan de Ordenación del Territorio en vigor, entendiendo como tal el que viene definido por el TR LOTAU y el Reglamento de Planeamiento.

- **11. ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO**
Puesto que se debe replantear la ordenación para el cumplimiento de las reservas mínimas para suelo dotacional público, los cuadros de superficies no resultan válidos. Al margen de lo anterior:
 - No es lógico que aparezcan datos, como la superficie de manzanas (que en realidad es superficie calificada o lucrativa) en sectores que no tienen ordenación detallada y, por el contrario, en el sector S-7 que sí la tiene, no consten viales ni dotacional proyectado.
 - No se menciona la cesión del 10% del AT
- Falta realizar una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio (art. 41.2.d) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU).

PLANOS DE INFORMACIÓN

- Se deben ajustar al contenido del art. 42 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU; además, para que sea posible su correcta interpretación, y como comentarios generales a tener en cuenta:
 - Debe existir coincidencia entre la leyenda y la representación gráfica, incluidos grafismos empleados o escala de los mismos, ya que de otra forma no se entiende el plano (por ejemplo,
 - La escala de dibujo debe ser la adecuada en función de la información que se pretende ofrecer; en general, el uso de 1:25.000 como escala para la representación del suelo rústico de todo el término, es insuficiente (muchos símbolos o textos no se leen, por ejemplo), e igualmente ocurre con 1:5.000 para el suelo urbano (por no hablar de 1:10.000). Tampoco se deberían mezclar dos escalas diferentes para representar lo mismo en dos núcleos, y menos aún en un mismo plano como ocurre en I2, I4 ó I11
 - Se debe eliminar la información que no proceda con el fin de no añadir confusión (por ejemplo
- De acuerdo con el citado art. 42, faltan planos referidos a:
 - Estructura catastral vigente del terreno (que únicamente aparece como base o fondo en determinados planos, a escala 1:25.000 para el suelo rústico de la totalidad del término municipal, y a 1:2.000 para el urbano). Por otro lado, debe quedar clara la delimitación del catastro de urbana, que debiera coincidir con el denominado en los planos "límite suelo urbano".
 - Topografía del terreno

- En los planos de redes no se incluye el núcleo de la Ribera de San Benito o Ribera del Júcar; se debe aclarar si es que no existen a los efectos de la posterior clasificación de dichos terrenos.
- Además de las observaciones generales, que deberán tenerse en cuenta en todos los planos, y particularizando, se hacen las siguientes:
 - I2. PLANEAMIENTO VIGENTE
El planeamiento vigente en Villanueva de la Jara son las Normas de Planeamiento Urbanístico de la Provincia de Cuenca, por lo que el plano induce a confusión y es prescindible, una vez que se represente el plano del catastro de urbana.
 - I4. USOS Y APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO
En un plano que representa los usos no tiene sentido introducir tipologías o Zonas de Ordenación Urbanística (ACA, ADO, NHU, etc.) que además corresponden al planeamiento en sí. Por otro lado, reiterar errores ya comentados respecto de las escalas o la leyenda; por ejemplo, no se representan los solares, el color empleado en “NUH” coincide con “uso residencial en suelo rústico” según la leyenda, etc.
 - I11. ESTADO ACTUAL. NÚCLEOS DE POBLACIÓN
Igual que el anterior en cuanto a escalas o leyenda. De acuerdo con el art. 42.5. del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, el plano debe reflejar el “*estado actual de los núcleos de población consolidados, señalando el estado y grado de edificación y urbanización para cada zona de ordenación urbanística...*” Es un plano de información, y no de ordenación; no se trata, por tanto, de distinguir entre suelo urbano consolidado y no consolidado, sino de reflejar el estado actual que sirva precisamente para justificar, en la ordenación planteada, el establecimiento de una u otra categoría.

NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS DE PLANEAMIENTO, DESARROLLO Y GESTIÓN

El contenido de las Normas Urbanísticas deberá ajustarse a los art. 43 a 47 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

- Examinado el documento se echan en falta principalmente:
 - Índice del documento, con referencia a cada capítulo, sección y artículo
 - Definiciones de términos (En diversos artículos con el título “*Definiciones*” se dice “*Se asume como propia de este Plan la definición de...*” y se añaden una serie de términos, cuya definición sin embargo no consta, por lo que no se entiende lo anterior).
 - Fichas-resumen individualizadas correspondientes a cada unidad de actuación (UA) y sector (S), expresivas de los siguientes parámetros y características básicas:
 - Superficie, indicando, en su caso, los sistemas generales a ellas adscritos

- Uso global y compatibles
 - Definición de la intensidad edificatoria y densidad residencial máxima
 - Magnitud y características de las reservas dotacionales precisas para cada UA, de acuerdo con el art. 21 del Reglamento, así como la conexión con la red de comunicaciones existente.
 - Establecimiento de las condiciones y los requerimientos objetivos que legitimen la incorporación de cada sector y, en su caso de las unidades de actuación urbanizadora al proceso de urbanización, así como el orden de prioridades establecido para su desarrollo.
- Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo rústico (no se hace mención alguna a esta clase de suelo), de acuerdo con el art. 45 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

Respecto de la documentación presentada:

- La dotación mínima de aparcamientos que viene regulada en las “*CONDICIONES RELATIVAS A LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS*” (Sección 11 del Capítulo I de la *ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN*) no puede estar por debajo de la exigencia o dotación mínima que establece el TR LOTAU y el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
- Insistir en el empleo de la terminología del TR LOTAU y del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU; por ejemplo, en lo que se refiere a los usos (se clasifica el uso residencial en unitario y múltiple, que el Anexo I del Reglamento denomina residencial unifamiliar (RU) y residencial plurifamiliar (RP), etc.)
- En la memoria justificativa se establecían las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística :

1. NUH	Núcleo Histórico
2. ACA	Ampliación De Casco
3. ENS	Ensanche
4. ADO	Vivienda Adosada
5. AIS	Vivienda Aislada
6. ALM	Almacén en Manzana
7. INM	Industrial en Manzana
8. INA	Industrial Aislada

Sin embargo, en el *CAPÍTULO III: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA*, se establecen nueve, puesto que la ZOU “ACA” se subdivide en dos: una en SUC y otra en SUNC (ésta última con dos subzonas).

Al respecto, recordar que una ZOU se conforma como el ámbito espacial de aplicación de una norma urbanística concreta, y esto no depende de la clasificación del suelo; no obstante, si como parece, las ordenanzas ACA para SUC y ACA para SUNC difieren (al menos en las condiciones de la parcela) deberían diferenciarse claramente y con independencia del grado

de consolidación (que evidentemente varía a lo largo del tiempo) del ámbito en que se apliquen e incluso de su clasificación: una Ordenanza podría establecerse simultáneamente, por ejemplo, para SUC, SUNC y SUB; es lo lógico, además, cuando las condiciones que regula son idénticas, sin que exista problema ya que el ámbito de aplicación de la misma vendrá delimitado gráficamente en el plano de zonificación correspondiente.

- En cuanto a las FICHAS DE ZONAS, que deberían ir en correspondencia con cada Ordenanza Particular de Zona, se señalan los errores más destacables:
 - Numeración (falta la ficha 3 y hay dos fichas 5)
 - Las dos fichas 5 corresponden a “ZONA DE VIVIENDA ADOSADA”, pero vuelve a diferenciar una Zona para SUC y otra para SUNC, si bien no hacía esta distinción en el *CAPÍTULO III: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA* (se reitera todo lo anterior)
 - Cada ficha debe ser un compendio exacto de lo que establece la Sección que regula la Zona correspondiente; no ocurre, por ejemplo, con la ficha 7 en lo que se refiere a la altura máxima reguladora (por otro lado se echa en falta la definición de, entre otros, conceptos como “altura máxima reguladora” y “altura máxima total”)
 - Reiterar el incumplimiento en la aplicación de estándares: El apartado final, “OTRAS CONDICIONES”, se refiere a reservas dotacionales, y por tanto no se puede fijar aleatoriamente o dejar en blanco. Al respecto, se tendrá en cuenta lo establecido en el punto 4 del Anexo III del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, que remite a los mínimos establecidos por los art. 21 y 22 del mismo.
 - Puesto que no se establecen coeficientes de edificabilidad neta sobre parcela, la edificabilidad resultante se obtiene aplicando las condiciones de volumen de Ordenanza, habiéndose comprobado que, en al menos una UA, se supera el AT fijado: Unidad de actuación UA-1:

Superficie manzanas = 20.634,87 m²
Ficha 4. ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO (4-SUNC-ACA)
Ocupación máxima 80%
Número máximo de plantas II
 $20.634,87 \times 0,8 \times 2 = 33.015,79 \text{ m}^2$

Como se ve, resulta ampliamente superado el techo edificable de 20.538,17 m² que se obtiene aplicando el AT fijado (0,6).

Se deberá efectuarse la comprobación anterior para cada UA estableciendo, cuando sea necesario, coeficientes que limiten la edificabilidad, o bien modificando las correspondientes condiciones de la Ordenanza.

- El régimen de protección y las servidumbres y demás limitaciones derivadas de los bienes de dominio público ubicados en el término municipal (art. 44.4 RP LOTAU), debería incluirse en las Normas urbanísticas en lugar de la memoria justificativa.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS Y CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO

Se debe revisar la información gráfica del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, ya que en alguna de las fichas faltan fotografías y/o plano de situación.

El Catálogo de suelo residencial público se referirá exclusivamente al suelo clasificado como urbano (SU) o urbanizable (SUB) de uso residencial exclusivo o predominante, que fuera propiedad de las Administraciones o Empresas Públicas y se elaborará con los documentos y contenido que especifica el art. 48.2 del Reglamento de la LOTAU.

PLANOS DE ORDENACIÓN

1. En relación con la ordenación

La ordenación se debe revisar de acuerdo con todo lo que ya se ha expuesto, teniendo además en cuenta:

- La Disposición Adicional Primera del Reglamento del Suelo Rústico (que regula las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico que se encuentran en el interior de cascos urbanos o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable), en los ámbitos contiguos al río Valdemembra y al arroyo Cerrojillos
- La condición de bien de dominio público pecuario de la Cañada Real de la Mancha a Andalucía (debiendo aclararse además la clasificación correspondiente a dichos terrenos y el término "UNIDAD DE NORMALIZACIÓN"???)
- No procede incluir suelo residencial en un sector cuyo uso global mayoritario es industrial, como el S-7; en todo caso, se deberá delimitar un (nuevo) sector de uso residencial, de forma que se garantice el mejor cumplimiento de los estándares de calidad urbana.

2. En relación con la documentación

Los planos de ordenación se deberán ajustar al contenido del art. 49 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y efectuarse a escala acorde con el grado de definición, para el perfecto entendimiento de su contenido y la correcta medición de las determinaciones que expresen. Y en cualquier caso, como mínimo a 1:2000 para la ordenación detallada, 1:5000 para el SUB sin ordenación detallada y 1:10000 para el suelo rústico.

Deben revisarse por tanto, efectuándolos a la escala adecuada y representando, como mínimo, las determinaciones de las ordenaciones estructural y detallada que estipula el citado artículo.

Respecto de la documentación presentada:

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

OE2. SISTEMAS GENERALES. ÁMBITO URBANO Y URBANIZABLE (1/5.000 – 1/10.000)

- No es conveniente el empleo de dos escalas
- La escala de representación debe ser, como mínimo, 1/5.000
- Tratándose de un plano de sistemas generales, deben señalarse la relación completa (con su denominación), de acuerdo con lo especificado en la memoria justificativa.
- Los montes de utilidad pública, vías pecuarias y líneas eléctricas no tienen la consideración de sistema general

OE3. AFECCIONES. ÁMBITO URBANO Y URBANIZABLE

- Reiterar el tema de las escalas
- Tratándose de un plano que representa suelo urbano y urbanizable, incluir información (incluso en la leyenda) sobre suelo rústico no tiene sentido.
- Se trata de un plano de calificación o de usos, no de afecciones (que corresponden al suelo rústico y deberían reflejarse correctamente en el plano de ordenación del término en su conjunto)
- Se debe cuidar la correspondencia entre grafismos de leyenda y representación en el plano
- El plano mezcla demasiada información: usos, clasificación, sistemas generales (que aquí sí vienen con su denominación), superficies, delimitación de sectores y unidades de actuación, etc. y el resultado es confuso, además de que mucha de la información es prescindible (por ejemplo, el establecimiento de los usos pormenorizados no corresponde a la OE; la información relativa al suelo rústico sobra, etc.)

Concluyendo, de acuerdo con el art. 49.2.a) del Reglamento, y en lo que se refiere al suelo urbano y urbanizable y a la ordenación estructural, se debe representar:

- Clasificación del suelo, con expresión de las distintas clases y categorías (SUC, SUNC, SUB), precisando la superficie correspondiente
- Delimitación de los sistemas generales
- Delimitación preliminar de los sectores y unidades de actuación urbanizadora previstos en suelo urbanizable
- Delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable y en suelo urbano, señalando, en su caso, los sistemas generales adscritos.
- División en zonas de ordenación urbanística (ZOU), indicando el uso global previsto para cada una de ellas

Obviamente, no es preciso representar cada una de las anteriores determinaciones en un plano distinto, pudiendo reflejar en uno distintas determinaciones siempre que sean compatibles y se efectúe con la escala adecuada.

PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA

OD1. SUELO URBANO Y URBANIZABLE (núcleo de Villanueva de la Jara)

- La escala es insuficiente, y más tratándose del único plano de OD para el núcleo urbano

- A excepción del ámbito que corresponde al suelo urbano consolidado, en el que se ve una intención de zonificación, el plano es idéntico al OE3.

OD2. SUELO URBANO Y URBANIZABLE (Sector S-7)

- Escala insuficiente.

Se deben revisar los planos representando como mínimo las determinaciones que establece el art. 49.3 del Reglamento de Planeamiento; además, el POM debe establecer la OD en SUC y en SUNC; por tanto, se incluirán planos referidos a Casas de Santa Cruz y, en su caso, Ribera del Júcar.

COMPETENCIA

El Decreto 31/2005, de 29-3-2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dispone en su artículo 8.1.a):

Artículo 8. De las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Urbanismo:

- a) *Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Planes de Ordenación Municipal de los municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho y los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, así como sus revisiones y modificaciones que afectan a la ordenación estructural.*

CONCLUSION

Vista la documentación debe realizarse conforme al articulado de la legislación vigente, en especial al Reglamento de Planeamiento.

- En particular:
 - o Planos de Información: deben realizarse conforme al Art. 42 del Reglamento de Planeamiento.
 - o Memoria Justificativa: debe realizarse conforme a:
 - Art. 41.2, en relación con los artículos 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento.
 - Ordenación estructural:
 - No se fijan las directrices para los 12 años siguientes.
 - Clasificación del Suelo: debe realizarse conforme a la normativa, sobre manera la zona denominada Ribera del Júcar, que se clasifica como suelo urbano, resultando que no procede esa clasificación.

- Sistemas Generales: Falta un estudio adecuado.
 - Ordenación Detallada: Edificios en situación de fuera de ordenación.
Falta evaluación económica
No se cumplen los estándares dotacionales mínimos.

- Normativa urbanística. Incompleta.

Debe realizarse conforme a los artículos 43-47 del Reglamento de Planeamiento, pues en el documento no se articulan ni se precisan las condiciones sustantivas, temporales y administrativas a que deben ajustarse todas y cada una de las actuaciones urbanísticas.

- Planos de Ordenación: deben realizarse conforme al Art. 49 del Reglamento de Planeamiento.
- Catálogo de suelo residencial público (no se cita).
- Patrimonio municipal del suelo.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión por unanimidad acuerda la **emisión del informe** en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas

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

PUNTO 5º.- EXPEDIENTE RELATIVO AL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE LA ALMARCHA (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente al Plan de Delimitación de Suelo Urbano de La Almarcha (Cuenca) redactado por HABITAT-PAUTA (Rodolfo Picazo Pérez, arquitecto, y Soledad M^ª Suárez Rubio, abogada), remitido a esta Delegación, con fecha de entrada de 12 de julio de 2005, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) de TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, se emite el siguiente informe

ESTUDIO TÉCNICO

A. Documentación:

El Proyecto remitido consta de la siguiente documentación:

Memoria Justificativa e Informativa del PDSU.
Normas Urbanísticas Generales. Se distribuye en 10 títulos:

Título I: OBJETO Y VIGENCIA DEL PDSU:

Objeto: ámbito; vigencia, modificaciones y revisión; efectos; documentación; contenido (OE y OD).

Título II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PDSU

Título III: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Título IV: INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Licencias; Información Urbanística; Ordenes de ejecución y suspensión de licencia; Obligación de conservación y rehabilitación; Declaración de ruina; Inspección urbanística; Infracciones urbanísticas.

Título V: RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.

Título VI: ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Se regulan las condiciones que han de cumplir los distintos elementos constitutivos de las obras de urbanización. Viario, red de abastecimiento de agua, evacuación y vertido. Red de saneamiento, suministro de EE, alumbrado público, basuras, arbolado y mobiliario urbano y comunicación.

Título VII: ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Establece los siguientes capítulos:

Capítulo 1º: CONCEPTO Y TIPOLOGÍA DE USOS. Da las Normas Generales de los Usos Globales, estableciendo sus categorías. Establece como tipologías, los usos pormenorizados que establecía el antiguo DSUO.

Capítulo 2º: CONDICIONES DE PARCELA: Definiciones y condiciones de ocupación y edificabilidad.

Capítulo 3º: CONDICIONES DE VOLUMEN: Definición y medición de alturas, sótanos, etc.

Capítulo 4º: CONDICIONES DE SEGURIDAD: Circulación y prevención de Incendios.

Capítulo 5º: CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE HIGIENE.

Título VIII: SUELO URBANO.

El Capítulo 1º establece las Normas Generales para el SU: Régimen urbanístico de propiedad del suelo Urbano. Derechos y deberes de los propietarios.

El Capítulo 2º establece las Normas Particulares para el SUC: Se mantienen las condiciones de la Ordenanza única que existía en LA DSUO de 1984 para el SU.

El Capítulo 3º establece las Normas Particulares para el SUR, Se establecen 5 ZOU, además de las correspondientes a ZV, Viario y Servicios e Infraestructuras.

Título IX: SUELO RÚSTICO.

Establece en el capítulo 1º las Normas Generales para el SR: definición, categorías (de acuerdo con el RSR) régimen urbanístico de propiedad del suelo rústico. Derechos y deberes de los propietarios.

En los capítulos 2º y 3º se establecen las condiciones particulares para el SRR y SRNUEP.

Título X: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Se distribuye en dos capítulos:

Capítulo 1º: Carta arqueológica

Capítulo 2º: Bienes inmuebles catalogados: Se aportan las fichas del Catálogo de los Bienes facilitados por la Consejería de Cultura.

Planos de Información. Los siguientes:

1. Localización E: 1/300.000
2. Usos del suelo E: 1/40.000
3. Hidrogeológico E: 1/100.000
4. Montes públicos y vías pecuarias. E: 1/200.000
5. Estado Actual: Pavimentación E: 1/2000
6. Estado Actual: Abastecimiento de agua. E: 1/2000
7. Estado Actual: Red de Baja Tensión. E: 1/2000
8. Estado Actual: Red de Saneamiento. E: 1/2000
9. Suelo Urbano según catastro. (2 hojas).
10. Suelo Rústico según catastro. E: 1/50.000; (contiene además 13 hojas 10.1-10.13 de los polígonos catastrales de rústica. E: 1/15.000 y 1/20.000).
11. Equipamientos existentes.
12. Planeamiento anterior (6 hojas) E: 1/1.000.
13. Yacimientos arqueológicos, E: 1/60.000
14. Bienes culturales inventariados. E: 1/4000

Planos de Ordenación. Los siguientes:

1. Clasificación del Suelo y Ordenación Estructural del término municipal. E: 1/25.000.
2. Ordenación estructural del Núcleo Urbano E: 1/2.000.
3. Ordenación Detallada. Ordenanzas, Trama urbana y viario (5 hojas). E: 1/1.000.
4. Redes de infraestructuras: E: 1/2.000
 - 4.1 Red de Abastecimiento de Agua E: 1/2.000
 - 4.2 Red de Saneamiento E: 1/2.000
 - 4.3 Red de baja tensión E: 1/2000.

B. Ordenación Estructural:

El presente PDSU contiene las siguientes determinaciones de OE establecidas en el Art. 19

del RP:

Clasifica el suelo del término municipal en SU y SR y sus correspondientes categorías (SUC y SUR) y (SRR y SRNUEP). Establece las siguientes Zonas de Ordenación (ZOU):

ZOU-1	Casco Antiguo: Ordenanza Genérica
ZOU-2	Edificación Residencial Unifamiliar exclusivo (grado 1º)
ZOU-3	Edificación Residencial Unifamiliar con tolerancia Industrial (grado 2º)
ZOU-4	Edificación Industrial, Almacén y Servicios (grado 1º y 2º)
ZOU-5	Equipamiento Comunitario
ZV	Espacios Libres y Zonas Verdes
V	Red Viaria
SE	Servicios urbanos e Infraestructuras.

La Ordenación establecida se corresponde con el siguiente cuadro de Superficies:

USO	SUC	SUR-1	SUR-2	SUR-3	SUR-4	SSGG	Total SUR	Total SU
ZOU-1 (CA)	249.893,20						000,00	249.893,20
ZOU-2 (RU 1º)		8.257,67			12.818,52		21.076,19	21.076,19
ZOU-3 (RU2º)	20.170,68	3.779,12	10.699,28	5.788,00	24.057,02		44.323,42	64.494,10
ZOU-4 (IND)	23.505,98			83.233,22			83.233,22	106.739,20
ZOU-5 (EQ)	16.189,08			6.997,47			6.997,47	23.186,55
ZV	11.173,80	14.991,32	3.732,66	16.107,35	959,88	14.013,12	49.804,33	46.965,01
V (viales)	92.358,51	8.905,73	4.059,20	33.868,61	15.152,97		61.984,51	154.343,02
TOTAL	413.291,25	35.933,84	18.491,14	145.992,65	52.988,39	14.013,12	267.419,14	666.697,27
EQ+ZV+V	119.721,39	23.897,05	26.283,00	56.971,43	16.112,85	14.013,12	118.786,31	224.494,58

A. Respecto a las Determinaciones de la OE:

Se hacen las Sigüientes Observaciones:

- Falta la definición gráfica y literal de los SSGG. Se deben diferenciar las ZV de SSGG, que son las que pertenecen a la OE. Algunas zonas verdes se ordenan linealmente a lo largo de viales con una anchura, incluso inferior a los 12 m que de acuerdo con el Art. 24.1 del RP corresponderían a áreas de juegos y tendrían la consideración de sistema local. En cualquier caso no corresponde su consideración a efectos de OE.
- La Zona Verde definida como SSGG que parece corresponder al monte encerrado por el casco, debe ser realmente una zona verde y no espacio residual inútil.
- Realmente el equipamiento que existe en un pueblo de estas dimensiones pertenece en general al SSGG. Se debe distinguir el existente del propuesto.
- Debe existir un estudio de proyección de población considerada. Se deberá justificar el cumplimiento de SSGG de espacios libres en caso de que la proyección de la población

sea de más de 2.000 Hbtes. Así como un estudio de edificabilidades y aprovechamiento y la justificación expresa de que no se aumenta el aprovechamiento existente en SU.

- En todo caso se debe justificar expresamente que el SUR clasificado cumple las condiciones establecidas en el Art. 48 de la LOTAU para su consideración como tal.
- Señalar las edificaciones que queden fuera de ordenación, en su caso.
- Se divide el SUR en 4 zonas, que además de no reflejarse en planos, no se explica en ningún punto del documento, ¿Tiene alguna característica que merezca esta división? ¿Existe alguna programación para su ejecución?
- Existen algunos errores en el cuadro de superficies.
- Realmente no tiene sentido establecer ZOUs de dotacional, zonas verdes e infraestructuras y servicios y red viaria. Las zonas son de acuerdo con la LOTAU: "... áreas de suelo con un tejido urbano característico y diferenciado por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan diferenciarlas de otras zonas, y que se conforman como ámbito espacial de una norma urbanística concreta". El concepto de ZONA indica un ámbito espacial de entidad amplia que comprende o puede comprender las reservas dotacionales correspondientes (deportivas, asistenciales, de espacios libres, red viaria o comunicaciones etc.). No parece por lo tanto razonable que se delimiten Zonas de Ordenación que comprendan exclusivamente la red viaria o zona verde ó dotacional de cualquier tipo. Si se pueden establecer normas urbanísticas particulares o generales que regulen la edificación o la ordenación de espacios verdes, Ordenanzas o Normas de Urbanización (viales e Infraestructuras y servicios urbanos) pero que no tienen porqué identificarse con Zonas de Ordenación. (De hecho ya se incluye una Ordenanza general de urbanización que establece condiciones del viario).

B. Respecto a la documentación del Plan y su contenido:

Se hacen las siguientes consideraciones generales respecto a la totalidad de la documentación presentada:

Memoria Informativa:

- La memoria es escasa, debería incluir datos geológicos, de topografía, fauna existente. Estudio de población más completo por sexo y edad. Actividad de la población (se incluye los datos de las superficies de suelo que se dedican a cada cultivo, pero no relacionadas con la población). En cuanto a la estructura urbana del núcleo existente: tipología edificatoria, tamaño de manzanas.
- Se incluye la zonificación o delimitación de Zonas de Ordenación en la memoria informativa. La zonificación es una determinación de la OE propuesta en el planeamiento. Su justificación y descripción pertenecerán a la memoria justificativa y no a la Informativa, que se remite a explicar la situación actual previa. En todo caso se podría informar de lo que esté establecido en el planeamiento vigente (DSU de 17-02-1984).
- Distinguir entre los bienes inmuebles especificados en la Pg. 39 cuales de ellos constituirán el catálogo de Suelo Residencial Público.
- Los planos-esquema que se aportan, se deberían incluir como plano/planos de la Información de usos existentes. El que se refiere al uso de vivienda o residencial debería

colorearse en algún tono el PB, 1ª y 2ª para que se distinga de las edificaciones que no tienen uso residencial.

Planos de Información:

Respecto al grafismo empleado en los planos:

- Utilizar colores. También en tramas.
- La información base del plano base debe ser más suave, de manera que resalte sobre ella la Información concreta que se quiere dar.
- No se distinguen con claridad los rótulos de elementos del plano.
- Faltan leyendas en algunos planos: planos 5, 6, 7 y 8 de Redes de Abastecimiento, saneamiento y baja tensión

Respecto a la documentación exigida en el Art.42 del RP:

- El plano catastral urbano podría situarse en un solo plano y a una escala que permita su comparación con el resultante de la ordenación (1:1000).
- Incluir un plano en el que se refleje el estado actual de núcleos consolidados (también a escala 1:1000): el equipamiento existente, patrimonio municipal de suelo, zonas verdes y espacios públicos existentes, edificios a conservar, solares sin edificar, etc.
- Se debe incluir un plano en el que aparezcan los bienes demaniales.
- El plano de abastecimiento de agua no señala la captación de agua.
- Al igual que se ha marcado la delimitación del SU actual según catastro, sería bueno delimitarlo también en los planos de redes de Infraestructuras.

En concreto sobre algunos planos:

- El plano nº 5: Estado Actual: Pavimentación E: 1/2000. ¿Por qué no se acaba de definir los viales de salida al menos hasta donde se vaya a delimitar el casco?
- Respecto al plano nº 10: Suelo Rústico según catastro. E:1/50.000; Señalar al menos los polígonos en el plano del término municipal completo a escala mayor: Al menos 1/25.000. Los planos de los polígonos a Escala 1/10.000)
- Respecto al plano nº 11: Equipamientos existentes.
La Industria- Almacén No es un equipamiento. Se debería situar en Usos del Suelo.

Memoria Justificativa:

- En general la memoria justificativa es muy escasa y debería situarse en el documento después de la memoria informativa, puesto que se debe basar en el análisis de la situación actual que se refiere en ésta.
- La justificación de la clasificación debe ser concreta para el término municipal de La Almarcha consistirá, más bien en dar las razones de porqué se han incluido las zonas ó superficies específicas del suelo en las clases o categorías correspondientes de manera

que cumplen las condiciones establecidas en la LOTAU. Se acerca más a las razones establecidas en la pg.2.

De acuerdo con el Art. 40 del RP: En la memoria justificativa debe fundamentarse y describirse el modelo territorial propuesto haciendo referencia, como mínimo, a los siguientes aspectos:

1. Justificación de los criterios básicos de la OE (Art. 19 RP)
 2. Justificación de la OD.
 3. Análisis de tráfico y la movilidad, en su caso.
 4. Evaluación analítica financiera.
- No se justifica el cálculo del nº de viviendas correspondientes al suelo reservado para las distintas zonas. Debe existir un estudio de población que justifique el crecimiento planteado.

Normas Urbanísticas:

Respecto del título I:

- Artículo 1.1: utilizar la dicción correcta del TRLOTAU.
- En el Art. 1.5, del Título I, la clasificación del suelo es una determinación de la OE. No es un apartado independiente.

Respecto al Título II:

- El Art. 2.2 (Pg. 13) relaciona todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística contemplados en la LOTAU. Si bien esta información es sobreabundante puesto que ya están definidos en la LOTAU, lo que corresponderá definir en el PDSU serán los instrumentos susceptibles de aplicación en el mismo y los casos (cuando y como) en que se aplicarán. Si se remite alguna zona a planeamiento posterior para establecimiento de su OD, etc.
- El Art. 2.3 recoge las Art. 96 y 97 de la LOTAU. Se trata igualmente de aplicarlo en concreto al presente PDSU y municipio.
- En el Art. 2.4 se recogen Las Actuaciones Urbanizadoras. De acuerdo con el Art. 99 de la LOTAU, procede la denominación de “Actuaciones Urbanizadoras” a las procedentes para la ejecución del Planeamiento, en SUNC y SUB clasificados de acuerdo con el Art. 45 de la LOTAU (en municipios con POM), y que se llevarán a cabo al amparo de Programa de Actuación Urbanizadora. Por lo tanto no procede para la ejecución del planeamiento en el caso de PDSU.
Es el Art. 100 de la LOTAU el que corresponde a la ejecución del planeamiento en municipios sin POM, que se realizará en régimen de Obras Públicas Ordinarias mediante la ejecución directa por la Administración actuante, en virtud de lo establecido en el Art. 129. Puede también el Municipio encomendar la gestión de la ejecución a la correspondiente AIU mediante la suscripción de convenio al efecto.
- En el primer párrafo del Art. 2.5 parece indicar que la ejecución mediante POPO sería de aplicación para SUR “Por si durante el periodo de vigencia del plan surgiera la necesidad

de obtener SUR por reclasificación de SR mediante Modificación Puntual “. En PDSU para el SUR la ejecución será mediante POPO.

- No procede considerar el SUC desde el Art. 45 (para Municipios con POM), sino desde el Art. 48 de la LOTAU. (pg.18 Actuaciones edificatorias).

Respecto al Título III:

- De acuerdo con el Art. 19 del RP, la clasificación del suelo y la calificación en cuanto al establecimiento del uso global mayoritario, son determinaciones de la OE, mientras que la calificación o asignación de usos pormenorizados es determinación de la OD. El Art. 3.2: Calificación del Suelo, en la manera que se expresa parece que exista Calificación Global y detallada. Calificación es el hecho de la asignación de usos, y los usos pueden ser globales o pormenorizados dependiendo de si la ordenación es estructural ó detallada, pero no es la calificación la que es global ó detallada.
- El reparto equitativo de beneficios y cargas derivados del planeamiento está contenido en el Art. 51. LOTAU como uno de los deberes de los propietarios del suelo urbano y urbanizable. En los Art. 3.3 y 3.4 parece que se pretende concretar que comprenden los beneficios y las cargas, pero realmente se complican y enturbian los conceptos más que aclararlos.

Respecto del Título IV:

Página 32, adecuar a la legislación vigente.

Respecto al Título V:

- El punto 5.1 se refiere a las obras de urbanización y no a la Red Primaria de Dotaciones como se nombra el presente Título ¿????.
- Deberá utilizarse la terminología establecida en la LOTAU: la Red Primaria de Dotaciones, ¿Se entiende que es la Red Básica (SSGG)?
- Dado que el capítulo 1º se dedica a dos temas distintos, el Art. 5.2 a Normativa de Protección General (que además no tiene por qué ser específica de la Red Primaria de Dotaciones) debería establecerse aparte.
- El punto 5.3 si parece referirse concretamente a la Red Básica de Dotaciones de Comunicaciones, Espacios Libres y Equipamiento. Se debe tener en cuenta:
 - En cuanto a las vías de comunicación y su legislación sectorial de aplicación depende realmente de la Administración que sea titular de la carretera.
 - No corresponde identificar la red básica de comunicaciones (SSGG) exclusivamente con las Carreteras Nacionales ó Autonómicas contempladas en la Ley 9/1990. La red básica o SSGG de comunicaciones pueden comprender viales que no pertenezcan a estas Administraciones y sus características y condiciones deberán establecerse desde el planeamiento.
 - Se debe llamar Red Básica y no Primaria.

- El Capítulo 2º: AFECCIONES Y RESERVA DE SUELO PARA INFRAESTRUCTURAS, responden más a una explicación de lo efectuado en la ordenación propuesta (que corresponde a la memoria justificativa) que a establecer una normativa reguladora referente a los SSGG, que es la función de las NNUU.
- Páginas 55 y 56: las vías pecuarias son de protección ambiental.

Respecto al Título VII:

- En el Art. 7.3 establece como Tipologías Edificatorias, usos pormenorizados (vivienda, garaje, almacén bodega, estación de servicio, hotelero, comercial, oficina, etc.) dando en realidad las condiciones particulares de estos usos pormenorizados. Parece que existe cierta confusión entre tipologías edificatorias y usos, si bien en ciertos casos es verdad que ciertos usos dan lugar a tipos de edificaciones distintas en cuanto a formas., el concepto de tipología se refiere más al aspecto morfológico del edificio y no al uso que alberga. Las tipologías edificatorias establecidas en el RP pretenden homogeneizar los términos técnico-urbanísticos más comunes sin perjuicio de que se utilicen otros si así se considera, pero en este caso se confunden los conceptos de usos y tipologías. Además no se integran dentro de los usos especificados anteriormente.
- Página 83: en administrativos, incluir un A4 referido a la Comunidad Autónoma.
- La clasificación y definición de los usos, sería conveniente realizarla conforme al Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

Respecto al Título VIII:

- Se debe aclarar la ordenanza de aplicación en SUC y el ámbito espacial de aplicación de la ZOU-1 Casco Antiguo (se deduce de los planos que es la Ordenanza que se aplica en el SUC especificada en el Capítulo anterior y no en el SUR. Pero no coincide con la definida para el SUC (de la que se dice que se mantiene la anterior ordenanza única definida en el DSUO para el SU, y que, aún así, se deberá adaptar a la clasificación de usos definidos en las presentes Normas). De acuerdo con la LOTAU, se dividirá en suelo ordenado por el Plan, en Zonas de Ordenación. Las denominadas ORDENANZAS están estableciendo las condiciones particulares: usos globales y compatibles y condiciones de edificación (volumen y ocupación) y de parcela, estéticas etc. concretas para esta zona, en aplicación del Art. 46.1º del RP.
- La Ordenanza establecida para el SUC está mal estructurada y en general las Ordenanzas creadas son largas y prolijas.
- Página 107: las categorías de residencial no se corresponden con las establecidas en la pág. 69.
- Página 109: incluir en el administrativo a la Comunidad Autónoma.
- Será Uso Global Mayoritario y no principal. Y usos compatibles y no complementarios
- No se entiende porque se hace referencia independiente a las ampliaciones de SU establecidas en las Modificaciones Puntuales 1ª y 2ª, que se atenían a la Ordenanza única de SU vigente en ese momento y quedan incluidas en el SUC.

- Si se disminuye la altura máxima respecto a la vigente para el casco consolidado (aunque sea de 7,30 m a 7,00) ¿Qué sentido tiene? Mirar la consecuencia sobre la edificación existente y si quedarían edificios en situación de fuera de ordenación.

Respecto al Título IX:

- En el Art.9.2 se establecen las condiciones de directa aplicación pero no las de carácter subsidiario.
- Página 147: no tiene sentido incluir como deberes, los señalados en los puntos 4 y 5 del art. 9.3.
- Página 150: f) Donde dice 650, debe decir 750 m2.
- De acuerdo con el Art. 45, las NNUU dictarán Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del SR: “ Identificarán las áreas de SRR y de SRNUEP, estableciendo su regulación concreta relativa a las características jurídico- urbanísticas y a las condiciones morfológicas y tipológicas de los diferentes usos y actividades que puedan emplazarse en las mismas de acuerdo con la LOTAU y el RSR”. La reglamentación existente para las actuaciones en SR ya está suficientemente establecida y delimitada en la legislación existente. Además las ITP define las condiciones de superficie y ocupación necesarias para el establecimiento de usos y actividades posibles a implantar en el SR. No es cometido de las NNUU repetir el articulado de la LOTAU y lo establecido ya en el RSR, ó la ITP (si bien se puede referir y anotar su existencia para su aplicación), sino establecer las normas complementarias que se consideren precisas para definir, concretar y regular específicamente las actuaciones urbanísticas en SR, siempre dentro del marco legal ya establecido. Así como concretar que tipologías ó que usos se quieren o deciden implantar ó en que determinadas zonas, ó si se pretende proteger ciertas zonas concretas por alguna razón etc. En el mismo sentido, art. 9 del Reglamento de Suelo Rústico y art. 36 del Reglamento de Planeamiento.
- En cuanto al SRR se remite adecuadamente a lo establecido en la ITP. Pero las condiciones sobre edificabilidad, que se dan en general contravienen las establecidas en dicha ITP para determinados Usos. (Ej.: el 5% de ocupación es superior al permitido para uso residencial, por lo que, o se clarifica o se suprime).
- En cuanto al SRNUEP:
 - Se incluyen en el SRNUEP de infraestructuras el correspondiente a la protección de vías pecuarias que corresponde de acuerdo con el RSR a SRNUEP ambiental.
 - Debe tenerse en cuenta lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico.
 - Además se deberá hacer referencia, significando los condicionamientos más inmediatos, de la legislación sectorial de aplicación existente referente a infraestructuras o vías pecuarias, ríos etc. (Ley de Carreteras y caminos de CLM, Ley de Aguas, etc.)
 - Se recomienda seguir el orden establecido en el RSR por coherencia y facilidad de consulta.
 - Identificar las zonas delimitadas en cada categoría de suelo rústico (comunicaciones, vías pecuarias, infraestructuras existentes, yacimientos

arqueológicos o elementos culturales protegidos). Igual que se identifican las correspondientes a los sistemas ambientales y naturales en la pg 161.

Respecto al Título X:

- De acuerdo con el RP Art. 48, debe existir un documento denominado CATÀLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (CAT), que ha de incluir las determinaciones establecidas en el Art. 67, 68 y 69 del RP, y la documentación recogida en el Art. 70 del mismo.
- El título de “Carta Arqueológica” para el capítulo 1º no parece corresponderse con la información que se incluye que es relativa a la Legislación y régimen aplicable a cada uno de los elementos. Estructurar con claridad.
- Falta identificación fotográfica y situación de la mayoría de los elementos Catalogados (todos excepto uno).

Planos de Ordenación:

Plano Nº 1: Clasificación del Suelo y Ordenación Estructural del Término Municipal. E: 1/25.000.

- Utilizar para la clasificación de las categorías de SR de protección la nomenclatura de la LOTAU. Ej.: SRNUPAM: Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental y no AM: Protección Ambiental.
- De acuerdo con el Art. 49 la escala mínima a utilizar para la ordenación del SR será de 1: 10.000 y se utiliza 1:25.000.
- De acuerdo con el Art. 5 del RSR: Los terrenos que presenten hábitat y elementos geomorfológicos naturales se clasificarán como SRNIEP Natural y no Ambiental.
- No puede marcarse una zona con dos clasificaciones distintas. Existe una parte de suelo clasificado Urbano y clasificado SRNUPAM (dominio público hidráulico). En la Disposición Adicional Primera.2 del RSR, se dice que:
- “Cuando las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico se encuentren en el interior del casco o completamente rodeadas por SU o SUB, se seguirán las siguientes pautas a la hora de clasificar y calificar los terrenos: Cuando no existan hábitat de protección especial asociados:
 - Será pertinente la emisión previa de un informe del órgano competente en materia de aguas sobre el estudio Hidrológico y el riesgo de Avenidas.
 - Deberá clasificarse como SU o SUB con la calificación de Zona Verde, la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales.
- Las Zonas de Protección Cultural: Yacimientos. No serán un punto ocuparán una determinada Superficie de terreno.
- La protección de Cauces y Cañadas pertenecen al SRNUPE Ambiental.
- La protección de líneas eléctricas pertenece al SRNUEP de Infraestructuras.

Plano Nº 2: Ordenación Estructural del Núcleo Urbano E: 1/2.000.

- Gráficamente debe quedar más claro. Los caminos existentes se ven con más fuerza que la definición de la ordenación; El color verde elegido para la delimitación de manzanas no parece apropiado y las aceras no se distinguen. Tampoco el límite del SUC.
- Las zonas verdes deben cumplir las condiciones y dimensiones establecidas en el Art. 24 del RP, en función de su consideración como SL o SSGG (para población inferior a 2.000 Hbtes. no existe obligación del cumplimiento de la existencia de 500 m²/200 htes de superficie mínima de espacios libres.
- Diferenciar los SSGG de comunicación, zonas libres y equipamientos, existentes y/o programados, en su caso.

Plano Nº 3: Ordenación Detallada. Ordenanzas, Trama Urbana y Viario (5 hojas). E: 1/1.000

- Existen Zonas Verdes lineales que tienen una anchura inferior a 12 m no cumpliendo las condiciones de zonas verdes establecidas en el Art. 24 del RP para SSSL.
- Están muy poco visibles las notaciones referentes a tipos de viarios V2, V3....., aceras
- La línea de edificación no tiene porqué salir de la manzana y atravesar el viario.
- Resaltar menos los caminos existentes del plano base de rústico. Y más las edificaciones.
- En el plano 3.E aparecen viales dibujados en suelo rústico. No tiene sentido.
- No hay rasantes en muchos viales del casco urbano.

Planos Nº 4: Redes de Infraestructuras:

- En los planos de las instalaciones e infraestructuras debería marcarse aunque sea leve la delimitación.

Faltan los Sigüientes Documentos:

- Falta el Catálogo de Suelo Residencial Público.
- Falta Estudio Económico
- Falta Regulación de Edificios Fuera de Ordenación.
- Falta un estudio de Población y del Suelo Residencial programado.
- Falta el Estudio o Evaluación de Impacto Ambiental

B) Respecto a la Ordenación General establecida:

- Aunque parece coherente las superficies de suelo clasificadas como SUC y SUR. Respecto al tamaño de manzana, se ha delimitado en el SUR algunas manzana excesivamente grande en comparación con las tradicionales del núcleo consolidado, en conformidad con el Art. 48: "..... Y queden comprendidas en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado circundante...." Existen sobre todo en la ZOU-4 correspondiente al Suelo Industrial un fondo tan extenso (más de 120 m) sin viales no parece tener sentido para parcelas mínimas de 200 m. y 500 m con

fachada mínima de 6 y 10 m. puesto que ya dan parcelas de más de 700 m² obligatoriamente.

COMPETENCIA

El Decreto 31/2005, de 29-3-2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dispone en su artículo 8.1.a):

Artículo 8. De las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Urbanismo:

b) Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Planes de Ordenación Municipal de los municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho y los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, así como sus revisiones y modificaciones que afectan a la ordenación estructural.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión por unanimidad acuerda la **emisión del informe** en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas.

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

PUNTO 6º.- EXPEDIENTE RELATIVO AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VILLALBA DE LA SIERRA (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente al Plan de Ordenación Municipal de Villalba de la Sierra (Cuenca) redactado por D. Fernando Ortega Pozuelo, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 25 de agosto de 2005, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) del TR LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, emite el siguiente informe:

El Reglamento de Planeamiento de la LOTAU relaciona, en su artículo 40, los siguientes documentos que integran el contenido del Plan de Ordenación Municipal, y que se deberán formalizar en soporte tanto escrito y gráfico, como informático:

6. Memoria informativa y justificativa
7. Planos de información
8. Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión
9. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Catálogo de suelo residencial público
10. Planos de ordenación

El Plan debe ajustarse a lo establecido por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, utilizando la misma terminología y con mención expresa de sus preceptos cuando proceda.

El informe que sigue se hace en relación a cada uno de éstos documentos.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Memoria informativa

- Corregir, en el apartado 3. *POBLACIÓN*, la fecha de los datos de población, ya que, en todo caso, se habrán tomado del censo de 2004.
- Completar datos que faltan (por ejemplo en el apartado 7.2. *PAVIMENTACIONES*).
- Los cuadros de superficies que se incluyen al final del apartado 12. *ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR*, deben referirse únicamente a las NN.SS. vigentes, ya que se trata de un documento de información. Es en todo caso en la memoria justificativa donde, en base a éstos datos, se deben contrastar superficies actuales y previstas.
- Se debe revisar el contenido y la referencia a páginas del índice.
- La evaluación ambiental se refiere a un Plan de Delimitación de Suelo Urbano y no a un Plan de Ordenación Municipal.

Memoria justificativa

En general existen discrepancias entre datos que aparecen en diferentes apartados de la Memoria, particularmente en lo que se refiere a superficies de las diferentes clases y categorías de suelo, que deben revisarse. Igualmente, aparecen muchas referencias a Planos que no existen o tienen otra numeración.

- En el art. 2.3. *Estructura del Suelo Urbanizable* se dice que se establecen dos sectores, cuando son tres en realidad.
- Revisar las superficies del art. 2.4. *Estructura del Suelo Urbano*; no coincide, por ejemplo, la correspondiente al Suelo Urbanizable (51.810 m²), con la que resulta de la suma de cada uno de los tres Sectores que se establecen.

- Revisar todo el apartado referente a Sistemas Generales dentro de la *ORDENACIÓN ESTRUCTURAL* del art. 3.1. *Diferenciación entre ordenación estructural y detallada*. Resulta muy confuso y contiene errores de concepto (por ejemplo, un río o un arroyo no es un Sistema General), además de referirse a unos planos inexistentes.

Se deben señalar los Sistemas Generales, de acuerdo con lo establecido por los art. 24.1.e) TR LOTAU y 19.5 RP LOTAU, representándolos gráficamente en el Plano correspondiente (No existe un solo Plano de Ordenación Estructural). Deben quedar todos ellos perfectamente definidos, asignándoles un nombre para su identificación (Por ejemplo SG-EL-1...) y haciendo constar, cuando proceda, su superficie. Al respecto, el art. 24 RP LOTAU define las diferentes categorías de zonas verdes en base a sus dimensiones y regula la posibilidad de consideración (o no) de cada una como sistema general.

En cuanto al SG de espacios libres, debe justificarse que la población, aún sumando la prevista por la ejecución del planeamiento, no supera los 2.000 habitantes, para que el municipio resulte exento de la exigencia dotacional correspondiente, de acuerdo con el art. 19.5 RP LOTAU.

- El apartado que se refiere al 24.1.f) TR LOTAU, se ha “colado” en el anterior, sin desarrollarlo.
- En la *ORDENACIÓN DETALLADA* del art. 3.1. *Diferenciación entre ordenación estructural y detallada*, y en relación a los edificios fuera de ordenación se citan planos inexistentes. En realidad no se han representado en los Planos de OD (OD01, OD02, OD03), al menos no correctamente (ni se señalan todos, ni existe referencia en la leyenda).
- Revisar los cuadros de superficies del apartado 5. *ESTUDIO DE EDIFICABILIDADES PARA LA JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA*; la suma de las Superficies de SUC y SUNC (531.830 m2) no coincide con la correspondiente al Suelo Urbano en otros cuadros (735.339 m2)
- Hay errores en las superficies de la UA-3 del *CUADRO DETALLADO DE SUPERFICIES POR UNIDADES DE ACTUACIÓN*: La suma de todos los usos no coincide con el total.
- En los cuadros resumen de Suelo Urbanizable que se incluyen al final del apartado 5. *ESTUDIO DE EDIFICABILIDADES PARA LA JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA*, se detallan las superficies correspondientes a los diferentes usos. Al respecto:
 - No es posible contabilizar las superficies puesto que no se establece en el POM la OD de los Sectores
 - No se asigna superficie alguna a viales y aparcamientos; además de que no es posible, esto implica igualmente error en la superficie residencial, puesto que la totalidad del Sector se desglosa en: zona verde, dotacional y residencial.
 - No concuerda la superficie residencial con la que aparece en las respectivas Fichas de cada uno de los Sectores y en los cuadros para calcular el número de viviendas previsto

(apartado 6.1.), que es inferior. Obviamente, esto tiene más lógica ya que la diferencia podría corresponder a viales, pero tampoco se entiende puesto que no existe OD.

- Todo lo anterior es igualmente aplicable al apartado 6.3.2. (la numeración está repetida)
APLICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DEL PLAN EN EL SUELO URBANIZABLE
- La superficie de suelo residencial correspondiente a la UA-3 del cuadro que se incluye en el apartado 6.1. *PREVISIÓN DEL NÚMERO DE HABITANTES*, no coincide con la que se había asignado anteriormente (10.939 m² – 10.154,40 m²).
- De acuerdo con el art. 21 RP LOTAU, en el suelo urbano se debe efectuar la comprobación de que no se superan los 10.000 m² de edificabilidad residencial bruta por Ha, aplicado a cada una de las zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso residencial. En cuanto a la densidad, no tiene sentido su cálculo global para la totalidad de suelo residencial; el TR LOTAU, en su Disposición Preliminar, define los diferentes niveles de densidad referidos a unidades de actuación.
- Se debe aclarar el contenido del apartado 6.3.1. *APLICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES AL PLAN EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO*. No se aclara cómo se obtiene la edificabilidad de 0,77 m²t/m²s; la superficie de zona verde exigible parece incorrecta; en cuanto a las superficies dotacionales que se dice que aumentan (22.765 m² y 17.566 m²) no se aclara su localización, ni se remite a ningún plano; como tampoco la de los 3.000 m² de “*Sistemas Generales de dotaciones de espacios libres*” que se han previsto.
- En ese mismo apartado se dice que “el suelo urbano del POM es de 525.303 m²”, cuando anteriormente la cifra que se había dado era de 735.339 m² (en el art. 3.1 por ejemplo).
- En el apartado 6.3.2. *APLICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES AL PLAN EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO* aparecen más errores de superficies:
 - La superficie total correspondiente a las UA es de 98.105,08 m² según el cuadro resumen, si bien al principio se habla de 89.961 m²
 - En la previsión de aparcamientos se hace referencia a 53.049 m² de techo residencial, en lugar de los 51.576,94 m² que resultan de la suma de todas las UA.
- En relación a la justificación de aparcamientos:
 - La reserva de plazas para uso no residencial es de una por cada 400 m² de techo potencialmente edificable del uso no residencial.
 - No procede justificar el número de plazas en relación al tamaño medio de los viales aún cuando fuera realmente 10 m la anchura media; en este caso, y de acuerdo con los Planos de OD, la mayoría tienen 8 m de ancho, lo cual supone además el incumplimiento de la Normativa General de Urbanización de las Normas Urbanísticas del POM, que fija un ancho no inferior a 9 m; y por otro lado, el vial resultante sólo permitiría aparcamiento en un lado y circulación en un solo sentido, si consideramos aceras de 1,50 m.

- Las Fichas de Unidades de Actuación se deberán revisar en función de todo lo anteriormente dicho, a lo que cabría añadir otros errores, como por ejemplo:
 - Superficie en m² de suelo residencial en UA-3
 - Superficie en m² de viales en UA-3
 - Número de aparcamientos públicos
 - Aprovechamiento Tipo en UA-5 (0,55 en lugar de 0,30)
- Las Fichas de los Sectores de Suelo Urbanizable deben fijar la intensidad edificatoria y densidad residencial máximas, así como el AT; pero será el Planeamiento de desarrollo el que establezca la OD que permita contabilizar la superficie real de suelo residencial. Incluir en las Fichas de Sectores la superficie en m² de suelo residencial supone condicionar dicho Planeamiento, por lo que se debería eliminar, revisando además las Fichas de acuerdo con todas las observaciones hechas, y corrigiendo además errores como, por citar alguno, el AT en el Sector SUB 3 (en unos sitios aparece como 0,50 y en otros como 0,55).
- En lo que ya ha sido reglamentado, el contenido del POM debe ajustarse al RP LOTAU, y no transcribir literalmente el TR LOTAU, como por ejemplo en el art. 7.3. *Estándares de calidad urbana de preceptiva observancia por los Planes Parciales* (“Reglamentariamente, se precisarán las dimensiones y características....”)
- Se debe redactar y reestructurar nuevamente de forma más clara el art. 7.3. *Régimen del Suelo Urbano y Urbanizable: Actuación Urbanizadora y Sistemas de Ejecución* (la numeración está repetida); resulta confuso (debe aclararse perfectamente a qué clase de suelo se refiere cada Sistema) y contiene errores (por ejemplo, los Proyectos de reparcelación y de urbanización no son planeamiento de desarrollo del POM) o discordancias respecto de las Fichas (por ejemplo, en éstas se fijaba el PAU de gestión indirecta, y en aquí se menciona la ejecución por la Administración actuante).
- Revisar y corregir la numeración de apartados y artículos, evitando repeticiones (por ejemplo, el citado art. 7.3), y transcribir todos ellos al índice, que aparece incompleto.

PLANOS DE INFORMACIÓN

Se deben ajustar, en general, al contenido del art. 42 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y su grado de definición debe ser acorde con la escala de representación, con empleo del color cuando resulte necesario o conveniente para su interpretación. Se debe eliminar en todos ellos la información referente a la ordenación propuesta por el Plan, limitándose a representar la ya existente y su grado de ejecución en el momento de elaboración del mismo.

- En particular, se echa en falta:
 - Estado actual del viario, representando su grado de ejecución, pavimentación, etc (art. 42.4 RP LOTAU).

- Bienes demaniales (art. 42.4 RP LOTAU).
- Estado actual de los núcleos de población consolidados, señalando el grado de edificación y urbanización para cada zona de ordenación urbanística (ZOU) a los efectos de justificar la condición de suelo urbano no consolidado (SUNC) incluido en unidades de actuación urbanizadora (art. 42.5 RP LOTAU).
- Distinción, dentro de los ámbitos de desarrollo del planeamiento anterior en vigor, de los ya ejecutados, el grado de ejecución de los parcialmente ejecutados y los no ejecutados (art. 42.6 RP LOTAU).
- En cuanto a los Planos que se han presentado:
 - En los Planos I.4.1 – I.4.2 (USOS DEL SUELO), I.4.3 – 1.4.4 (ENERGÍA ELÉCTRICA), I.4.5 – I.4.6 (ABASTECIMIENTO DE AGUA), I.4.7 – 1.4.8 (ALCANTARILLADO) apenas se distingue la información; se debe procurar que la escala de los símbolos y el color empleado faciliten su interpretación. En cuanto a la cartografía de base, reiterar que debe referirse a lo ya existente.
 - Se debe completar la información de los Planos de infraestructuras: captaciones (red de abastecimiento), pozos, puntos de vertido (red de alcantarillado), etc. y corregir errores (por ejemplo, “farolas” en Planos I.4.7 – I.4.8)

NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS DE PLANEAMIENTO, DESARROLLO Y GESTIÓN

Su contenido se ajustará a lo establecido por los artículos 43, 44, 45, 46 y 47 RP LOTAU.

Respecto del documento presentado:

- Se debe revisar eliminando o corrigiendo referencias a Planos o artículos inexistentes o equivocados; por citar algún ejemplo:
 - Referencia en el art. 69.- OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN al “*punto 27.5*”
 - Referencia en el art. 124.1.- Edificios o Conjuntos Históricos-Artísticos al “*plano 0.4*”
- En el art. 9.- **LEGISLACIÓN URBANÍSTICA** se debe:
 - Incluir la Orden de 31-03-2003, 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.
 - Sustituir “*RPU Reglamento de Suelo Rústico (D 242/204 de 27 de julio)*” por “Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU (Decreto 242/2004 de 27 de julio).

- Sustituir “*RPU Reglamento de Planeamiento Urbanístico (D 248/2004 de 14 de agosto)*” por “Reglamento de Planeamiento de la LOTAU (Decreto 248/2004 de 14 de septiembre).
- El art. 22.- *INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN COMPLEMENTARIOS AL POM*, incluye como tal los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos y remite su tramitación, determinaciones y contenido al art. 27 TR LOTAU. No obstante, de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, se trata de uno de los documentos que integra el POM y como tal viene regulado en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento.
- El art. 70.- *MEDICIÓN DE ALTURAS*, de las Normas Generales de Edificación de las vigentes NN.SS. dispone:

En limitación de altura máxima, la diferencia existente entre número de plantas permitidas y la distancia de la rasante al alero, posibilita la existencia de cámaras destinadas al almacenamiento.

Y en relación con lo anterior, el art. 100.- *ESPACIOS BAJO CUBIERTA* se ha redactado como sigue:

Se podrán habilitar espacios bajo cubierta sin aumento de la altura de cornisa y siempre que la inclinación del plano de cubierta no supere los 45º y los 3 m de altura de cornisa.

Sin embargo, este artículo debe limitar con claridad el destino de los espacios bajo cubierta para cámaras destinadas al almacenamiento, ya que la actual redacción del mismo posibilita cualquier otro uso, incluido el residencial, lo que supondría un aumento de edificabilidad en suelo urbano que habría de ser tenido en cuenta.

- Se deben revisar las *CONDICIONES DE HABITABILIDAD*, especialmente en lo que se refiere al programa mínimo para viviendas (art. 101), que se está remitiendo a una Orden Ministerial de 1.944, de lo cual resulta, por ejemplo:
 - No incluye baño completo, sino aseo de 1,50 m² de superficie mínima (no obliga a la existencia de bañera o ducha), y por tanto las condiciones higiénicas no resultan aceptables en la actualidad.
 - No incluye cuarto de estar, o, en su defecto, cocina-comedor-estar.
 - Aparecen tipologías o términos obsoletos (alcoba, gabinete....)
- El art. 124.- *PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL* debe redactarse en concordancia con el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que formará parte del POM, y cuidando no incluir referencias a planos o anexos inexistentes.
- La clasificación del SRNUEP -suelo rústico no urbanizable de especial protección- (art. 125, 132, 136 y, en general, donde aparezca), debe ajustarse, en general, al Reglamento de Suelo Rústico.

- No existe concordancia entre el art. 132.- *ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA CADA ZONA*, y la representación gráfica de los Planos de OD. Así, el citado artículo, donde además se incluye una Unidad de Actuación 6 (¿?), establece:

<i>Unidad de Actuación 1</i>	<i>Ord. 3</i>
<i>Unidad de Actuación 2</i>	<i>Ord. 3</i>
<i>Unidad de Actuación 3</i>	<i>Ord. 3</i>
<i>Unidad de Actuación 4</i>	<i>Ord. 2</i>
<i>Unidad de Actuación 5</i>	<i>Ord. 2</i>
<i>Unidad de Actuación 6</i>	<i>Ord. 3</i>

Y, de acuerdo con la documentación gráfica:

<i>Unidad de Actuación 1</i>	<i>Ord. 3</i>
<i>Unidad de Actuación 2</i>	<i>Ord. 3</i>
<i>Unidad de Actuación 3</i>	<i>Ord. 3</i>
<i>Unidad de Actuación 4</i>	<i>Ord. 2</i>
<i>Unidad de Actuación 5</i>	<i>Ord. 3</i>

- En lo que se refiere a las fichas de Unidades de Actuación y Sectores, reiterar lo ya dicho en el apartado correspondiente a la Memoria Justificativa.
- Se debe revisar y corregir el índice.
- No se regula la figura del Patrimonio Municipal del Suelo.
- Página 51 y ss.: Condiciones de uso. Sería conveniente adecuarse al Anexo I “Regulación de usos” del Reglamento de Planeamiento.
- Página 90. 127.4: - donde dice Consejería de Obras Públicas Debe decir de Vivienda y Urbanismo.
 - antepenúltimo párrafo: adecuar a la legislación vigente art. 33 del Reglamento de Suelo Rústico.
- Páginas 102, 104 y 115 lo relativo a aprovechamiento bajo cubierta clarificarlo.
- Página 123. debería recogerse en el documento los requisitos sustantivos (superficie y ocupación) en relación con los usos, y no sólo remitirse a la Instrucción Técnica.
- Páginas 135 y 136: adecuar la regulación a la legislación vigente.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS Y CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberá redactarse en los términos previstos en el artículo 67 y concordantes del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU; el documento presentado (*CATÁLOGO DE ELEMENTOS A PROTEGER*), no se ha realizado de acuerdo con el mismo (por ejemplo, no se ajusta a los niveles de protección), y se limita a transcribir las fichas de los elementos catalogados procedentes del Inventario del Patrimonio de Internos

Histórico-Artístico que tiene declarado la Consejería de Cultura.

El Catálogo de suelo residencial público se referirá exclusivamente al suelo clasificado como urbano (SU) o urbanizable (SUB) de uso residencial exclusivo o predominante, que fuera propiedad de las Administraciones Públicas y se elaborará con los documentos y contenido que especifica el art. 48.2 del Reglamento de la LOTAU, que se formalizarán en soporte tanto escrito y gráfico como informático.

PLANOS DE ORDENACIÓN

Se deberán ajustar, en general, al contenido del art. 49 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, reflejando de forma diferenciada las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y detallada (OD).

1. En relación con la documentación presentada:

- Faltan todos los Planos de la ordenación estructural, que deberán representar, como mínimo las determinaciones que especifica el art. 49.2 RP LOTAU.
- En cuanto a los Planos de ordenación detallada:
 - Las construcciones y edificaciones que quedan fuera de ordenación deben señalarse, con referencia en la leyenda; o, al menos, poderse identificar mediante un criterio homogéneo. A la vista de los Planos, parece que se ha querido representar, pero sólo en algún caso.
 - Las líneas que delimitan los diferentes ámbitos (unidades de actuación, sectores, etc) deben representarse en la leyenda a idéntica escala para su interpretación correcta; no se puede determinar con claridad sin consultar las fichas correspondientes, por ejemplo, las unidades de actuación.
 - Existen zonas verdes que interrumpen el viario (Plaza del Olmo) o se sitúan en solares ocupados por la edificación, de acuerdo con la cartografía de base (Comedor escolar, etc.)

2. En relación a la ordenación planteada:

- El ancho de algunos viales planteados no supera el mínimo fijado por las Normas Generales de Urbanización de las Normas Urbanísticas del POM; tampoco se cumplen otras condiciones, como las relativas a los fondos de saco.
- Existen muchas zonas verdes que no cumplen las dimensiones mínimas establecidas por el art. 24 RP LOTAU.

- Se deberá tener en cuenta la Disposición Adicional Primera del Reglamento del Suelo Rústico, en lo que se refiere a la clasificación y calificación de las zonas de protección del dominio público hidráulico del río Júcar.
- La clasificación del suelo urbano deberá efectuarse de acuerdo con los art. 45 TR LOTAU y 105 RP LOTAU. No parece que determinadas unidades de actuación reúnan las condiciones para su clasificación como SUNC, por lo que debe justificarse dicha clasificación (en caso de que falte información) o bien ser clasificadas como suelo urbanizable. E igualmente ocurre con determinados ámbitos incluidos en el SUC.
- El trazado del viario no hace posible en muchos casos el acceso al suelo calificado; al respecto, la Disposición Preliminar del TR LOTAU define solar, como la parcela dotada, entre otros, y como mínimo por:

Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

COMPETENCIA

El Decreto 31/2005, de 29-3-2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dispone en su artículo 8.1.a):

Artículo 8. De las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Urbanismo:

c) Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Planes de Ordenación Municipal de los municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho y los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, así como sus revisiones y modificaciones que afectan a la ordenación estructural.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión por unanimidad acuerda la **emisión del informe** en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas.

Una vez transcurrida la tramitación prevista en los artículos 36.2.B) del TR LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y subsanadas las deficiencias que se observan, deberá remitir a esta Delegación Provincial dos ejemplares del proyecto debidamente

diligenciados, junto con el Expediente completo para su Aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.

PUNTO 7º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE SOTORRIBAS (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Sotorribas (Cuenca) redactada por D. José L. Villagarcía Serrano, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 27 de junio de 2005, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) del LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

Sotorribas cuenta con una población de 1.010 habitantes

El planeamiento vigente en el municipio es el Plan de Delimitación del Suelo Urbano aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de diciembre de 2001.

La presente Modificación Puntual se formula con dos objetivos:

1. La apertura de un nuevo vial de 8 metros de ancho
2. La modificación de la Ordenanza relativa al Suelo Urbano de Reserva (SUR)

CONSIDERACIONES

EN RELACIÓN CON EL CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

1. Apertura de vial en el núcleo de Sotos

El nuevo vial se establece a lo largo de una parcela de propiedad municipal, actualmente clasificada como Suelo Urbano de Reserva (SUR). Su apertura queda justificada al posibilitar una segregación más ajustada a la parcela mínima de Ordenanza y un mayor aprovechamiento del solar, que se pretende dedicar a la construcción de viviendas con algún tipo de protección oficial. La nueva ordenación, que modifica determinaciones de la ordenación detallada (OD), mejora además el acceso a las instalaciones deportivas y la zona verde situadas al otro lado del vial.

2. Modificación de Ordenanza Reguladora para Suelo Urbano de Reserva

El objetivo es moderar las dimensiones de la parcela mínima, reduciendo la superficie de 400 m² a 250 m² y la fachada a vía pública de 10 ml a 8 ml, y rebajar el retranqueo mínimo a alineación oficial de 5 ml a 3 ml; el siguiente cuadro resume de la Ordenanza actual y la que resulta de la Modificación Puntual refleja los parámetros que se ven afectados:

PARÁMETRO	LÍMITE (P.D.S.U.)	LÍMITE (M.P. nº 1)
Uso característico	Vivienda	Vivienda
Tipología	Unifamiliar	Unifamiliar
Situación en parcela	Aislada o pareada	Aislada o pareada
Fondo máximo	No se fija	No se fija
Parcela mínima	400 m²	250 m²
Fachada mínima	10 ml	8 ml
Ocupación máxima	40 %	40 %
Edificabilidad máxima	0,6 m ² /m ²	0,6 m ² /m ²
Retranqueo en fachada	5 ml	3 ml
Retranqueo mínimo en fondo	3 ml	3 ml
Retranqueos a linderos laterales	3 ml o Adosados	3 ml o Adosados
Altura máxima de la edificación	2 Plantas/7,30 ml	2 Plantas/7,30 ml
Vuelo máximo de cuerpos salientes	No se fija	No se fija
Vuelo máximo aleros de cubierta	No se fija	No se fija
Dotación mínima de aparcamiento	1 plaza/ 100 m ²	1 plaza/ 100 m ²

La aplicación de los nuevos parámetros traerá consigo una mayor oferta de solares, así como la posibilidad de segregación de parcelas más modestas que acojan unidades habitacionales inferiores y permitan rebajar el precio final de la vivienda, permitiendo la ubicación en ellas de viviendas de bajo coste con protección oficial.

La modificación de Ordenanza afecta a las condiciones de parcela y las condiciones de la edificación, pero no varía la edificabilidad, y por tanto, no aumenta el aprovechamiento lucrativo. Sin embargo, la disminución de superficie de la parcela mínima da lugar a un aumento de la densidad residencial y, por tanto:

1. Supone una modificación de las determinaciones de la ordenación estructural (OE).
2. Existe un incremento de la población prevista a los efectos del cumplimiento del sistema general de espacios libres. No obstante, de acuerdo con el art. 19.5.a) del Reglamento, *“los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes existentes*

o potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos de esta exigencia dotacional”

3. El art. 39.7.a) TR LOTAU dispone que *“Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural.... deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla”*.

La única mención, sin embargo, se refiere al solar de propiedad municipal en que se establece el vial (*“Los servicios urbanísticos quedan garantizados con las redes actuales que discurren por la calle adyacente “Avenida del Aeroclub”...”*) sin tener en cuenta los efectos de la modificación de la Ordenanza. Se debe, por tanto, comprobar y justificar que la capacidad de las redes de servicios es suficiente para la población potencialmente prevista, siempre de acuerdo con las condiciones que el propio PDSU de Sotorribas establece en sus Normativas generales de edificación y de urbanización.

EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN

1. Apertura de vial en el núcleo de Sotos

Se ha presentado, como documento de refundición, el que sustituiría al actual *ORD_T-1 (TRAMA URBANA Y ALINEACIONES)*. Falta sin embargo documentación gráfica de la Modificación en sí, que debe incluir un plano del estado actual referido al ámbito de actuación (no necesariamente del conjunto del núcleo) y otro que refleje la ordenación detallada resultante de la apertura del vial en dicho ámbito.

2. Modificación de Ordenanza Reguladora para Suelo Urbano de Reserva

Se debe revisar la *“REDACCIÓN DE LA ORDENANZA CON LA MODIFICACIÓN INFORPORADA”* o documento de refundición, ya que existen errores y discrepancias entre algunos parámetros de Ordenanza que no son objeto de la Modificación; por ejemplo:

- Dentro del apartado *USOS COMPATIBLES*:
 - **PDSU** Hostelería: Se permite el uso de hospedaje (Turismo rural)
 - **M.P. nº 1** Hostelería: Se permiten

Lo cual significaría ampliar los usos compatibles con la inclusión de todos los definidos en el art. 1.4.3.1. *HOSTELERÍA* del PDSU, si bien la Ordenanza actual sólo permite el uso de hospedaje (Turismo rural).

- Ninguno de los usos “Comercio” y “Garaje-Aparcamiento” se encuentra entre los *USOS COMPATIBLES* en la Ordenanza del PDSU; en la Modificación se han

incluido tanto en *USOS COMPATIBLES* (el uso de Comercio en los tipos A, B y C), como en *USOS INCOMPATIBLES*.

COMPETENCIA

El Decreto 31/2005, de 29-3-2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dispone en su artículo 8.1.a):

Artículo 8. De las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Urbanismo:

- d) *Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Planes de Ordenación Municipal de los municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho y los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, así como sus revisiones y modificaciones que afectan a la ordenación estructural.*

Visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, y en ese momento, se ausenta Dña. Carmen Torralba Valiente, Vicepresidenta de la Comisión, por ser la alcaldesa del municipio de Sotorribas. La Comisión, por unanimidad acuerda la **emisión del informe** en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas.

Una vez tomado el acuerdo por parte de la Comisión, entra de nuevo en la sala Dña. Carmen Torralba Valiente.

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

PUNTO 8º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA), PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de Las Pedroñeras (Cuenca) redactada por URBANATURA, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 18 de julio 2005, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, se emite el siguiente

informe:

ANTECEDENTES

Las Pedroñeras cuenta con una población de 6860 habitantes. El planeamiento vigente en el municipio es el Plan de Ordenación Municipal aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de junio de 20002.

Promotor de la Modificación el Ayuntamiento del Municipio.

OBJETO

La presente Modificación Puntual se formula con un triple objeto.

- Objeto:

- Subdividir el Sector S-9 en dos sectores; el S-9 Norte “San Isidro” y el S-9 Sur “Los Barrancones” con el fin de conseguir una mejor ejecución y gestión de su Plan de Ordenación Municipal, pues el tamaño de los sectores se ha detectado como un inconveniente fundamental en la ejecución del planeamiento vigente del municipio.
- Modificar, en el ámbito de la actual innovación, la ordenación detallada del viario establecida por el Plan de Ordenación Municipal de manera que la solución propuesta no resulte vinculante y así dotarla de mayor adaptabilidad a las necesidades de las futuras implantaciones industriales.
- Redelimitar el ámbito correspondiente al nuevo Sector S-9 Norte “San Isidro y modificar la ordenación detallada de su viario.

La redelimitación y la modificación de la ordenación del viario suponen desplazar el vial previsto, limítrofe entre la cooperativa y el sustituido Sector S-9, una distancia de 35m aproximadamente, creando un nuevo vial de doce metros (12m) de ancho similar al vial tipo propuesto por el POM, al Norte del nuevo Sector S-9 Sur “Los Barrancones”. De esta manera se clasifica una franja de suelo urbanizable, anexa a la cooperativa, para la ampliación de la misma; y se garantiza que la dotación, pública de comunicaciones viarias resultante mantiene las dimensiones que el POM establece para los viales, doce metros (12m) de ancho; que en el nuevo diseño de la trama viaria es similar al original manteniendo su estructura reticular; que se asegura una proporción superficie viario- superficie total sector suficiente: 30,88% para el S-9 Norte y 18,72% para el S-9 Sur; y por tanto la funcionalidad del diseño y la capacidad de servicio de la red prevista por el POM están garantizadas. En resumen, el objeto final de la modificación es reordenar el ámbito de

actuación de tal manera que se haga factible la ampliación de la Cooperativa y se reduzca el tamaño de los Sectores con el fin de agilizar y optimizar la ejecución y gestión de su Plan de Ordenación Municipal, pero asegurando un óptimo diseño de la trama urbana que garantice la funcionalidad y la capacidad de servicio que preveía el POM.

- Situación y Superficie:

El ámbito objeto de esta modificación comprende una superficie de terreno que alcanza los **77.581m²** de suelo. Situado en la zona Sur del Municipio. La forma del ámbito viene determinada por los límites del Sector S-9 y la Calle General Borrero (antes Avenida de Brasil).

Sus linderos son:

- Cooperativa San Isidro al Norte.
- Suelo Rústico al Sur.
- Calle San Clemente al Este.
- Carretera Madrid-Alicante al Oeste.

TRAMITACIÓN

El Expediente se remite para informe según el Art. 135.2.b) del R.P.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se realiza conforme a lo establecido en el Art. 39.7.c y 39.8.a) en relación con el 39.9 del TRLOTAU, y Art. 121. R.P. y sus finalidades son:

1. Potenciar el desarrollo socioeconómico del municipio.
2. Solucionar una situación empresarial concreta que afecta al normal desarrollo de una de las principales actividades agrícola-empresarial del municipio; facilitando la posibilidad de ampliación física de sus instalaciones mediante una reordenación urbanística más coherente con las necesidades de la misma.
3. Desarrollar un modelo de actuación que potencie la actividad industrial.
4. Favorecer la formación de unidades industriales urbanas que den respuesta a las necesidades reales del sector empresarial; satisfaciendo la demanda real de suelo industrial.
5. En definitiva propugnar unas condiciones urbanísticas que hagan más factible el desarrollo del municipio.

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Las características principales de la modificación son:

La modificación propuesta se lleva a cabo mediante la delimitación previa de un ámbito de actuación de superficie **77.581 m²** que incluye el Sector de suelo urbanizable S-9 “los Barrancones” cuya superficie **75.540 m²** (según medición sobre la cartografía digital, ya que en el POM figuran 76.933) y **2.041m²** de suelo urbano que corresponden a la franja de 7m de ancho parcialmente urbanizada y que forman parte de vial Norte del sector S-9. Posteriormente este ámbito se subdivide en dos nuevos sectores de suelo urbanizable; el Sector S-9 Norte “San Isidro” de **12.294 m²** y el Sector S-9 Sur “Los Barrancones” de **65.287 m²** de acuerdo con los artículos 39, 40 y 41 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (LOTAU) y el artículo 106 de su Reglamento de Planeamiento.

- En particular, la reclasificación de terrenos propuesta viene justificada en el claro interés por parte de la Administración municipal de incentivar el desarrollo urbanístico municipal a través de la redelimitación de los sectores de suelo urbanizable con el objeto de ajustar su tamaño a la realidad de las posibilidades y necesidades municipales.

La conexión con la red urbana de servicios se plantea como continuidad de la existente en el Suelo Urbano consolidado a partir de la Calle San Clemente.

Se cumplen los estándares dotacionales:

Densidad edificatoria

La modificación propuesta plantea una edificabilidad igual para los dos sectores planeados y similar a la del sector original, **0,8 m²t/m²**; que supone una edificabilidad total de **5.851,94m²t/m²s** en el sector S-9 Norte San Isidro y **31.076,61m²t/m²s** en el Sector S-9 Sur Los Barrancones.

Reserva de Sistemas Generales.

Esta modificación no plantea alteraciones en la reserva de sistemas generales establecidas en el POM.

Reserva de Dotaciones de carácter local

La LOTAU y el Reglamento de Planeamiento prevén los siguientes valores de reservas de suelo destinados a dotaciones de carácter local para el Suelo Urbanizable.

En Sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) de uso global industrial se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario:

- Dotacional Público: el 15% de la Superficie total ordenada. Destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (ZV).

Sector S-9 Norte “San Isidro”

- 10% ZV => **1.229,4m²s**
- 5% D => **614,7m²s**

Sector S-9 Sur “Los Barrancones”

- 10% ZV => **6.529m²s**
- 5% D => **3.265 m²s**

En cuanto a la reserva de aparcamientos, la reserva a cumplir es la siguiente:

- 1 plaza privada por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificables.
- Plazas con carácter público: 50% de las previstas con carácter privado a localizar en espacios públicos anejos al viario.

Sector S-9 Norte “San Isidro”

- Plazas **privadas: 30**
- Plazas **públicas: 15**

Sector S-9 Sur “Los Barrancones”

- Plazas **privadas: 156**
- Plazas **públicas: 78**

Conclusiones:

1. Se produce un incremento global de la superficie destinada a Dotaciones de Equipamiento y Zonas Verdes de 167,67 m², con respeto a la cantidad de suelo destinado a Dotaciones en el Sector S-9 “Los Barrancones” original, que era de 11.540m².
2. Con el fin de integrar estética y funcionalmente el espacio destinado a dotaciones en el Sector S-9 Norte “San Isidro”, cuya superficie es de 614,7m², se ha distinguido este dotacional con el uso de comunicaciones (DC)

3. Entendemos que las necesidades Dotacionales de los Sectores propuestos quedan suficientemente cubierta con las superficies propuestas pues ambas cumplen lo establecido en el art. 31.c) LOTAU.

Definición y cómputo del 10% del Aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento

El artículo 68 del TR de la LOTAU establece en el régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora, que las cesiones de terrenos destinados a patrimonios públicos del suelo corresponden a la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento de aprovechamiento tipo del área de reparto.

Sector S-9 Norte “San Isidro”

- 10% AT => 585,19 m²t
- Superficie de Suelo /Ayuntamiento = 731,5 m²s

Sector S-9 Sur “Los Barrancones”

- 10% AT => 3.107,66m²t
- Superficie de suelo /Ayuntamiento = 3.884,5m²s

Ficha Sector S-9 “Los Barrancones” del POM

Se establecen las siguientes determinaciones para el Sector S-9:

SUPERFICIE DEL SECTOR 76.933m²
 ÁREA DE REPARTO Única. Coincidente con la delimitación del Sector
 INICIATIVA/GESTIÓN A determinar en PAU (Art. 110.1 LOTAU)

USO CARACTERÍSTICO TALLERES Y ALMACENES
 ORDENANZAS DE APLICACIÓN Z.5.1
 EL
 EQ

CONDICIONES DE VOLUMÉN Edificabilidad s/ Ordenanza
 Parcela mínima s/ Ordenanza
 Ocupación máxima s/ Ordenanza
 Altura máxima s/ Ordenanza

CESIONES DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES
 (Según el art. 31.c de la LOTAU)

Viario según ordenación 19.584 m² (25.46% Sup. del Sector)

Zonas Verdes y Dotaciones:	11.540 m ² (15% Superficie Sector)
Zonas Verdes	7.693 m ² (2/3 s/11.540 m ²)
Dotaciones	3.847 m ² (1/3 s/11.540 m ²)

Cálculo de la superficie de parcelas privadas:

SUP. SECTOR S1= PARCELAS PRIVADAS (P)+ VIARIO + ZONAS VERDES +
DOTACIONES

EDIFICABILIDAD: 0.80 m²c/m²s

$$76.993 \text{ m}^2\text{s} = P \text{ m}^2\text{s} + 19.584 \text{ m}^2\text{s} + 7.693 \text{ m}^2\text{s} + 3.847 \text{ m}^2\text{s}$$

Sup. de parcelas privadas 45.809 m²

Aparcamientos (1 plaza /200 m²c) 184 plazas
45.809 m² x 0.80 m²c/m²s x 0.005 m²s/m²s

CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO TIPO
(Según el art. 68 de la LOTAU)

Debido a que las edificabilidades son iguales para el área de reparto y que las construcciones a realizar en ella son homogéneas (talleres), no se consideran coeficientes correctores para el cálculo del aprovechamiento tipo, coincidiendo éste con el aprovechamiento urbanístico (aprovechamiento resultante de la aplicación de la ordenanza).

Suelo destinado a vivienda unifamiliar privativa

SUP SECTOR S1-VIARIO-ZONAS VERDES- DOTACIONES = 45.809 m²s

Edificabilidad: 45.809 m²s x 0.80 m²c/m²s= 36.647 m²c

Cesión de aprovechamiento.

Parcela/s donde se pueda materializar el 10% s/ 36.647 m²c o su valor en metálico.

DESARROLLO Programa de Actuación Urbanizadora
Reparcelación /Expropiación
Proyecto de Urbanización

PLAZOS DESDE LA APROBACIÓN DE PAU Los definidos en el art. 110.3b de la LOTAU:

Inicio de las obras de urbanización dentro del primer año de vigencia; y conclusión antes de los cinco años desde su inicio.

Propuesta de Modificación

FICHAS URBANÍSTICAS

MUNICIPIO	LAS PEDROÑERAS
	POM

PROYECTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 01
----------	----------------------------

SECTOR	S	S-9 NORTE "SAN ISIDRO EL SANTO"
---------------	----------	--

SUPERFICIE TOTAL		m ² S	12.294
------------------	--	------------------	---------------

DESCRIPCIÓN

Situada en el extremo Sureste del municipio, limita al Norte con la Calle General Borrero; al Sur con el Sector S-9 Sur "Los Barrancones"; al Oeste con la carretera Madrid-Alicante; y al Este con la calle San Clemente.

ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

OE

AREA DE REPARTO				UNICA. Coincidente con la Delimitación del Sector
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	CLASE	SUB		URBANIZABLE
APROVECHAMIENTO TIPO			M²T/M²S	0,476
USO GLOBAL MAYORITARIO				INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD NETA DE PARCELA			M²T/M²S	0,8
CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO			M²T/M²S	585,2

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

OD

DETALLADA

SISTEMAS LOCALES (art. 31 LOTAU)	VIARIO DOTACIONES ZONAS VERDES	5% Superficie Total 10% Superficie Total	m ² s	3.797,3 614,7 1.229,4
SUPERFICIE DE PARCELAS PRIVADAS			m ² s	6.652,6

USOS PORMENORIZADOS				TALLERES Y ALMACENES
USOS COMPATIBLES				Los establecidos en la Ordenanza Z.5.1
ORDENANZAS TIPOLOGICAS				
				S/ORDENANZA Z.5.1 POM TALLERES Y ALMACENES EL EQ
	Edificabilidad			S/ Ordenanza
	Parcela Mínima			S/ Ordenanza
	Ocupación Máxima			S/ Ordenanza
	Altura Máxima			S/ Ordenanza
<hr/>				
	PLAZAS DE APARCAMIENTO			ART.21.5.RP 1pz c/200n 30 plazas privadas 15 plazas públicas

EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO

ORDENACIÓN					PAU REPARCELACIÓN /EXPROPIACION PROYECTO DE URBANIZACIÓN
URBANIZACIÓN					

OBSERVACIONES

Los programas de Actuación Urbanizadora preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.

La ordenación detallada no es vinculante pudiéndose modificar esta si se considerase necesario en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora

FICHAS URBANÍSTICAS

MUNICIPIO	LAS PEDROÑERAS
	POM

PROYECTO Nº 01	MODIFICACIÓN PUNTUAL
-------------------	----------------------

SECTOR	S	S-9 SUR "LOS BARRANCONES"
---------------	----------	----------------------------------

SUPERFICIE TOTAL		M²S	65.287
------------------	--	-----------------------	---------------

DESCRIPCIÓN

Situada en el extremo Sureste del municipio, limita al Norte con el Sector s-9 Norte "San Isidro"; Al Sur con el suelo rústico; al Oeste con la carretera Madrid-Alicante; y al Este con la calle San Clemente.

ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL **OE**

AREA DE REPARTO				UNICA. Coincidente con la Delimitación del Sector
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	CLASE	SUB		URBANIZABLE
APROVECHAMIENTO TIPO			M²T/M²S	0,476
USO GLOBAL MAYORITARIO				INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD NETA DE PARCELA			M²T/M²S	0,8
CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO			M²T/M²S	3.107,6

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

OD

DETALLADA

SISTEMAS LOCALES (art. 31 LOTAU)	VIA DOTACION	5% Superficie To	M²S	12.336,00
	ZONAS VERD	10% Superficie To		3.278,42
				6.585,15
SUPERFICIE DE PARCELAS PRIV			M²S	43.087,43

USOS PORMENORIZADOS				TALLERES Y ALMACENES
USOS COMPATIBLES				Los establecidos en la Ordenanza Z.5.1
ORDENANZAS TIPOLOGICAS				S/ORDENANZA Z.5.1 POM TALLERES Y ALMACENES EL EQ
	Edificabilidad			S/ Ordenanza
	Parcela Mínima			S/ Ordenanza
	Ocupación Máxima			S/ Ordenanza
	Altura Máxima			S/ Ordenanza
<hr/>				
	PLAZAS DE APARCAMIENTO			ART.21.5.RP 1pz c/200n 156 plazas privadas 78 plazas públicas

EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO

ORDENACIÓN				PAU REPARCELACIÓN /EXPROPIACION PROYECTO DE URBANIZACIÓN
URBANIZACIÓN				

OBSERVACIONES

Los programas de Actuación Urbanizadora preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.

La ordenación detallada no es vinculante pudiéndose modificar esta si se considerase necesario en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora

La modificación no afecta a las normas urbanísticas.

CONSIDERACIONES

La modificación Puntual N° 1 del POM de Las Pedroñeras afecta a las Zonas Verdes por lo que en el momento procedimental oportuno debe actuarse conforme a los artículos 39.3 TRLOTAU y 120.5 RP que dispone:

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

3. La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.”

“Artículo 120 RP. Condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística (OU).

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

Esta modificación, así mismo, desafecta el suelo de un destino público (un tramo urbano de calle 2.041 m²) por lo que deberá contemplarse las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto del aprovechamiento (Art. 120.1.a) RP y 39.2 TRLOTAU, ya que con la modificación, es cierto que se incrementa el suelo dotacional, en cuanto Zonas Verdes y Dotaciones (como no podía ser de otra forma, al aumentar la superficie), no así, el de viario que se reduce en el conjunto del POM, al eliminarse una calle.

Competencia

El Decreto 31/2005, de 29-3-2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dispone en su artículo 8.1.a):

Artículo 8. De las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Urbanismo:

- e) *Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Planes de Ordenación Municipal de los municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho y los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, así como sus revisiones y modificaciones que afectan a la ordenación estructural.*

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión por unanimidad acuerda la **emisión del informe** en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas.

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

PUNTO 9º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ALMONACID DEL MARQUESADO (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almonacid del Marquesado (Cuenca) redactada por D. Javier Arquero Avilés, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 16 de agosto de 2005, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

Almonacid del Marquesado cuenta con una población de 597 habitantes y tiene como planeamiento vigente en el municipio las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 19 de septiembre de 1984.

ESTUDIO TÉCNICO

La presente Modificación Puntual tiene como objeto principal la incorporación al suelo urbano de terrenos colindantes al casco y actualmente clasificados como suelo no urbanizable (suelo rústico según TR LOTAU), para destinarlos al uso residencial, generando de esta forma suelo urbano de reserva que permita el desarrollo de una promoción de viviendas mayoritariamente de protección pública.

Los terrenos se sitúan en la parcela 105 del polígono 4, que cuenta con una superficie de 6.140 m², de la cual se pretende reclasificar un total de 4.086 m²; parte de este suelo no urbanizable pertenece a la categoría de "suelo no urbanizable de protección de viales" (suelo rústico no

urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos según TR LOTAU y Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU), por su situación junto a la carretera CU-3040:

Suelo rústico de reserva	2.874 m ²
Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras	1.212 m ²
SUPERFICIE TOTAL SUELO RÚSTICO A RECLASIFICAR	4.086 m²

Como resultado de la ordenación detallada que se plantea, corresponde al viario una superficie total de 1.428 m², superior al tercio ($4.086 / 3 = 1.362$ m²) establecido por el TR LOTAU y el RP LOTAU para uso público de viario y dotaciones en suelo urbano de reserva.

El uso global mayoritario es residencial, con tipología de vivienda unifamiliar. Para regular las condiciones específicas del nuevo ámbito, se establece una ordenanza nueva: ORDENANZA 2ª: RESIDENCIAL (2ª RES).

Para realizar la evaluación socio-económica, y por analogía con actuaciones urbanizadoras de similares características realizadas durante el 2004, se ha estimado un valor unitario (de gestión y urbanización de suelo residencial) de 25,00 € / m² bruto, resultando que el coste para la totalidad de los terrenos asciende a 102.150,00 €.

CONSIDERACIONES

EN RELACIÓN CON EL CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La Ordenanza (2ª RES) que se establece para el suelo urbano de reserva que resulta de la Modificación, debe:

1. Determinar de forma clara y precisa el ámbito de aplicación, mediante el/ los planos de zonificación (se comentan más adelante como documentación)
2. Adecuarse a la Normativa vigente de aplicación, y en particular, ajustarse a las *NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN* establecidas por las NN.SS. de Planeamiento de Almonacid del Marquesado, puesto que "*esta normativa de carácter general regirá para todos los actos de edificación, de cualquier clase que sean, del Término Municipal*".

Así, y en relación con éste punto, se hacen las siguientes observaciones:

- **Fachada mínima**

El artículo 24 de las *NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN* de las NN.SS. define *SOLAR EDIFICABLE* como sigue:

Los solares definidos según el artículo anterior, tendrán la consideración de edificables cuando además de tener acceso directo desde una vía pública de tránsito rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y

suministro de energía eléctrica, su superficie y dimensiones sean como mínimo las siguientes:

- **Fachada mínima** **5,00 m**
- **Superficie mínima** **50,00 m²**
- **Fondo mínimo** **5,00 m**
- **Ancho mínimo interior** **4,00 m**
- **Radio mínimo del círculo** **2,50 m**
Inscribible en el solar

Y por tanto, mientras no se modifique dicho artículo, resulta de aplicación y deberá ser tenido en cuenta en el establecimiento de las siguientes CONDICIONES DE VOLÚMEN de Ordenanza:

- 3.a. PARCELA MÍNIMA
- 10.a. SEGREGACIÓN DE PARCELAS

- **Altura máxima permitida**

El concepto de altura de la edificación viene regulado por los siguientes artículos de las **NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN** de las NN.SS.:

43.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cara interior del forjado que forma el techo de la última planta.

44.- ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

Es el máximo valor que puede alcanzar la altura de la edificación y que viene definida en las presentes Normas y planos.

70.- MEDICIÓN DE ALTURAS

Las alturas permitidas pueden darse por el número de plantas o por la distancia vertical de la rasante al alero. Cuando se señalen ambos tipos, estos habrán de cumplirse simultáneamente....

En el apartado 8.a. **ALTURAS PERMITIDAS** de la Ordenanza se ha establecido:

- *Se permiten 2 o 1 planta*
- *2 PLANTAS MÁXIMO, con una altura de coronación del edificio de 7,30 m*
- *1 PLANTA MÍNIMO, con una altura mínima de coronación del edificio de 3,80 m*

De acuerdo con los mencionados artículos 43, 44 y 70, la altura máxima permitida por la Ordenanza debe fijarse tomando como referencia la distancia vertical de la rasante al alero (o a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta).

Por otro lado, además de que no resulta una referencia lógica, la altura de coronación que se establece (7,30 metros) difícilmente posibilita dos plantas edificadas; de hecho, es la misma que la actual Ordenanza *1ª CASCO URBANO CONSOLIDADO* de las vigentes NN.SS. adopta como máxima distancia entre rasante y alero para dos plantas.

- **Uso bajo cubierta**

En el mismo apartado *8.a. ALTURAS PERMITIDAS*, la Ordenanza, establece:

- *Se permite el uso en el bajo cubierta, dentro de una pendiente de 45º máxima*

En relación con lo anterior, el artículo 70 de las *NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN* disponía:

70.- MEDICIÓN DE ALTURAS

.... En limitación de altura máxima, la diferencia existente entre número de plantas permitidas y la distancia de la rasante al alero, posibilita la existencia de cámaras destinadas al almacenamiento.

El apartado 8.a., al no concretar un uso específico, haría referencia a todos los usos permitidos (viviendas, oficinas, comercial...). No se ha tenido en cuenta que el uso bajo cubierta ya viene regulado en la Normativa general, y autorizado únicamente como cámaras destinadas al almacenamiento.

EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN

La Modificación debe contener toda la documentación que establece el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

1. Respecto de la documentación gráfica presentada, y como comentario general, la representación del ámbito de la Modificación debe extenderse al entorno más inmediato. Y particularizando en relación a cada uno de los planos:

- *P 02 3M.- ZONIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN*

No se representa la zonificación, puesto que el ámbito de la Modificación constituye una ZOU nueva (que se corresponde con la Ordenanza 2ª RES) que no se ha delimitado. En realidad más que un plano de ordenación de la Modificación es un plano de refundición, ya que pretende reflejar tanto las nuevas determinaciones como las que quedan en vigor, y, como tal, vendría a sustituir al plano *P 02 3* de las NN.SS. Para ello, se debe revisar y corregir, eliminando la parcelación propuesta, que no es objeto de la Modificación, y ofreciendo la misma información que éste; y de acuerdo con la leyenda, al menos:

- Alineaciones
- Ordenanza 2ª RES (modificando cuanto fuera preciso el plano actual)

- *P A 1.- ALINEACIONES*

La parcelación y la edificación no forma parte de la Modificación, por lo que no procede incluir éste plano de la forma en que se ha realizado. El plano de ordenación detallada del nuevo suelo urbano de reserva debe señalar alineaciones y cotas de las rasantes más significativas, y referirse a la totalidad del ámbito de la Modificación así como a su entorno inmediato.

Por otro lado, aunque falta un plano que defina claramente el ámbito, no parece que la delimitación coincida con la que se deduce comparando los dos planos de zonificación (Estado actual y Modificación)

- *P I 1.- TOPOGRAFÍA Y ESQUEMAS DE REDES DE INFRAESTRUCTURAS CON CONEXIÓN EN REDES GENERALES EXISTENTES*

Reiterar lo dicho en relación a la representación del entorno inmediato, especialmente imprescindible para la representación de la conexión con redes generales existentes. Asimismo, el ámbito delimitado en este plano no parece coincidir con la totalidad.

2. En las memorias informativa y justificativa, se debe sustituir toda referencia a la LOTAU por el Texto Refundido de la LOTAU (TR LOTAU)

3. Se echan en falta, particularmente:

- Planos de información referentes, como mínimo, a la topografía y a la estructura catastral vigente del terreno
- Planos de ordenación de la Modificación en sí, según lo dispuesto en el art. 121.2 del RP LOTAU. Debe quedar perfectamente delimitado el ámbito, con expresión de superficies, ordenación detallada que incluya las inmediaciones, etc.
- Documento de refundición, que deberá reflejar tanto las nuevas determinaciones como las que quedan en vigor; por tanto y como mínimo, debería estar constituido por:
 - Plano de refundición que venga a sustituir al actual P 02 3 de las NN.SS. con toda la información que éste contiene
 - Normas urbanísticas, con inclusión de la nueva Ordenanza 2ª RES, cuadros de uso y volumen para el suelo urbano, etc.

COMPETENCIA

El Decreto 31/2005, de 29-3-2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dispone en su artículo 8.1.a):

Artículo 8. De las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Urbanismo:

- f) *Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Planes de Ordenación Municipal de los municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho y los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, así como sus revisiones y modificaciones que afectan a la ordenación estructural.*

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión por unanimidad acuerda la **emisión del informe** en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas.

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

PUNTO 10º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRAGACETE (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tragacete (Cuenca) redactada por D. Rodolfo Picazo Pérez y D^a Soledad M^a Suárez Rubio, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 14 de septiembre de 2005, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

Tragacete cuenta con una población de 420 habitantes. El planeamiento vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias (revisión de 1992) de Planeamiento Municipal aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 27 de julio de 1993, junto con la posterior Modificación Puntual nº 1.

La presente Modificación Puntual tiene por objeto la supresión de la calle que cruza de la calle Camino del Molino a la calle de la Pila o calle de los Centenares, así como la consiguiente redefinición y ampliación de éstas, con el fin de resolver los problemas detectados en esta zona,

situada al Suroeste del casco (facilitando el tráfico rodado y la disposición más apropiada de estas calles y las parcelas debido a los desniveles existentes, así como a la estrechez que en la actualidad tienen).

CONSIDERACIONES

- La Memoria Informativa es la parte que analiza las características básicas y generales del territorio en el momento de la elaboración del documento, por lo que nunca debe referirse a la nueva ordenación propuesta: no procede explicar el objeto de la innovación o relacionar las superficies que resultan de la misma, ya que éstos son aspectos a los que se debe referir la Memoria Justificativa.
- Los Planos deben efectuarse a una escala de representación acorde con el grado de definición que se pretende; es importante asimismo, para su correcta interpretación, el empleo del color cuando proceda, así como una orientación idéntica en todos ellos, y en consonancia con la de los actuales Planos de las NN.SS.
- La representación gráfica del estado actual debe incluir el ámbito correspondiente a la Modificación Puntual nº 1 que, junto con las NN.SS., constituye el Planeamiento actualmente vigente en Tragacete.
- La nueva ordenación debe representarse, como mínimo, con idéntico grado de definición al de los correspondientes Planos de las NN.SS., y ofreciendo toda la información de éstos (límite del suelo urbano, alineaciones, ancho de viales, zonas libres, etc...). En relación con las zonas verdes o espacios libres, se tendrá en cuenta el art. 39.3 TR LOTAU:

La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

- Falta documento gráfico de refundición: debe aportarse, al menos, el Plano de zonificación que, sustituyendo al P.04 de las NN.SS., recoja tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor.

En particular, y en relación con la **documentación aportada**:

- En el apartado *SUPERFICIES DE LA ZONA*, de la Memoria Informativa, se recogen las siguientes:

Superficie de la M.P. nº 3 de las NN.SS.	12.530,61 m ²
Superficie de Zona Verde	295,80 m ²
Superficie Total de Viales	2.960,92 m ²
Superficie Edificable	9.273,91 m ²

De acuerdo con los planos I-8 (de Información) y P-1 (de Ordenación), las superficies anteriores se refieren a la propuesta planteada por la Modificación, y por tanto no procede

incluir este cuadro en la Memoria Informativa, que debe ceñirse a la ordenación existente, debiendo ser sustituido por otro referente a las actuales superficies.

Es en la Memoria Justificativa donde se deberán reflejar las superficies que resultan, preferiblemente de forma comparativa en relación con las actuales.

Por otro lado, la superficie (total) de la Modificación Puntual debería coincidir exactamente con la suma de Zona Verde, Viales y Superficie Edificable.

- En los planos se observa el empleo de escalas de representación inadecuadas; la calidad gráfica no es buena; y, en consecuencia, no resultan claros, ni siquiera legibles en algún caso. En concreto, y por citar algunas observaciones (que deberán, en su caso, hacerse extensivas a todos los que corresponda):
 - Plano I-3 *Infraestructuras (paviment)*
 - Plano I-4 *Infraestructuras (abast. Agua)*
 - Plano I-5 *Infraestructuras (saneam)*

Resultan confusos, especialmente el de pavimentación; deberían incluir una leyenda explicativa, siendo además conveniente el empleo del color para facilitar su interpretación. Asimismo, se observa que dichos planos son los incluidos en la Modificación Puntual nº 1, efectuada en el año 1995, por lo que se deberá revisar la información que se pretende ofrecer al objeto de actualizarla.
 - Plano I-7 *Normas Subsidiarias (vigentes)*

No se ha incluido el ámbito correspondiente a la Modificación Puntual nº 1, que obviamente forma parte del Planeamiento vigente.
 - Plano I-8 *Plano de la zona (acotado)*
 - Plano P-1 *Plano de la zona Modificado (acotado)*

La elección de la escala no parece la más correcta para un plano acotado; en cualquier caso, no se entienden las cotas ni las líneas de referencia que se toman. Todo lo anterior resulta especialmente importante en lo que se refiere al Plano P-1, puesto que es el único Plano de ordenación a escala 1:1000 y debiera reflejar con claridad la propuesta y cada una los ámbitos que resultan (zonas verdes, viales, etc), como mínimo con el grado de definición y detalle de los Planos que integran las NN.SS. vigentes.
 - Plano I-9 *NNSS vigentes (sobre nueva cartografía)*
 - Plano P-2 *NNSS Modificadas (sobre nueva cartografía)*

No se representa el planeamiento. Más bien se delimita el ámbito de la Modificación; y no se aporta información alguna adicional.
 - Plano I-10 *NNSS vigentes -situación previa- (sobre nueva cartografía)*
 - Plano P-3 *NNSS Modificadas -situación final- (sobre nueva cartografía)*

No se representa el planeamiento (a excepción de que aparezca o no la calle que se pretende suprimir).

COMPETENCIA

El Decreto 31/2005, de 29-3-2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dispone en su artículo 8.1.a):

Artículo 8. De las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Urbanismo:

- g) Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Planes de Ordenación Municipal de los municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho y los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, así como sus revisiones y modificaciones que afectan a la ordenación estructural.*

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión por unanimidad acuerda la emisión del informe en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas.

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

PUNTO 11º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE GESTIÓN DIRECTA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 1 (LA LOSILLA) INDUSTRIAL DE LAS NN.SS. DE SISANTE (CUENCA), PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE SISANTE

Con fecha 23 de junio de 2005, y a los efectos previstos en los art. 38.3 y 122 del TR LOTAU se recibe en esta Delegación el Expediente de Programa de Actuación Urbanizadora promovido por el Ayuntamiento de Sisante, con Plan Parcial que desarrolla el sector 1 “La Losilla” y modifica las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio de Sisante (Cuenca).

El art. 38.3 del TR LOTAU establece:

Cuando los Planes Parciales o Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida por el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

La emisión de dicho informe requiere de la Aprobación inicial previa, de acuerdo con el art. 38.4 del TR LOTAU, por lo que con fecha 30 de junio de 2005 se remite escrito al Ayuntamiento de Sisante requiriéndole proceda a realizar, de conformidad con el mentado artículo, la Aprobación inicial del Plan Parcial.

Según certificación municipal que se incorpora en el expediente, la aprobación inicial del se ha efectuado en sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Sisante, con fecha 29 de julio de 2005. El citado documento se recibe en esta Delegación Provincial el día 4 de agosto de 2005.

1. ANTECEDENTES

El término municipal de Sisante, que cuenta con una población de 2.006 habitantes, se localiza en la comarca denominada La Manchuela; el planeamiento vigente es la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobada el 25 de julio de 1997.

La actual unidad de actuación UA-5 de uso industrial se encuentra, por diferentes causas, sin desarrollar; y por otro lado, su ubicación plantea diversos problemas: el acceso a través de la Autovía, que obliga a atravesar el municipio; la existencia de suelo residencial consolidado al otro lado de la travesía; la proximidad a zonas deportivas que se verían degradadas, etc.

Por todo ello, se hace necesario buscar una nueva ubicación para el suelo industrial del municipio, y de ahí la conveniencia de la creación del Sector 1 *La Losilla*, situado en terrenos actualmente clasificados por el planeamiento como Suelo Rústico de reserva. Para ello, el Plan Parcial que forma parte de la alternativa técnica del PAU conlleva una Modificación Puntual de las NN.SS., ya que modifica la clasificación del suelo (y por tanto la ordenación estructural), al tiempo que establece la ordenación detallada del Sector.

El objeto del Programa es organizar la actividad de ejecución de una Actuación Urbanizadora cuyo ámbito coincide con el del Sector 1 *La Losilla* y el Área de Reparto AR-1 en el que éste se integra. Los terrenos que conforman el Sector suman un total de 196.756 m² y se enclavan dentro del Polígono 46 según el catastro de rústica, en el paraje denominado *La Losilla*; se encuentran separados del núcleo por la Autovía de Levante y su límite por el norte corresponde a la N-310.

Con anterioridad, la sociedad Desarrollo Regional S XXI S.A. había presentado una alternativa técnica de PAU referida a dicho ámbito y con el mismo objeto, sin que la tramitación llegara a concluirse; por ello el Ayuntamiento, tras el archivo del expediente, y dada la importancia que para el futuro del municipio tiene la creación de suelo industrial, decide promover este Programa, que se llevará a cabo mediante gestión directa.

2. TRAMITACIÓN

El expediente se remite para informe según los artículos 122 y 38.3 del TR LOTAU.

- Publicación D.O.C.M. nº 40 24-02-2005
- Publicación B.O.P. 21-02-2005
- Publicación periódico "EL DÍA" 05-07-2005
- Resultado de la información pública (Sin alegaciones) 29-07-2005
- Aprobación inicial 29-07-2005

Presentan los siguientes documentos:

- Comunicación efectuada a los siguientes Ayuntamientos: 22-03-2005
(adjuntando copia del edicto municipal en relación al PAU)
Villalgordo del Júcar
Vara de Rey
Casas de Haro
Pozoamargo
Tébar
Casas de Benítez
- Relación de propietarios afectados
- Comunicación efectuada a los propietarios
(adjuntando copia del edicto municipal en relación al PAU)

Concertación interadministrativa:

A continuación se enumeran cronológicamente los documentos e informes referentes a concertación:

• **Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento**

- 17-12-2002 Informe favorable con condicionantes, referidos a la línea de edificación respecto a la carretera N-310 y el acceso a dicha vía; en relación al acceso se exige la presentación del proyecto de construcción que establece el artículo 104.3 del Reglamento General de Carreteras, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, para su resolución por el Jefe de Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha. Dicho informe fue emitido en relación al PAU promovido por sociedad Desarrollo Regional S XXI S.A.
- 01-09-2004 Resolución del Jefe de Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha por la cual se autoriza el acceso a la N-310 estableciendo diversas prescripciones.
- 28-02-2005 Comunicación del Ayuntamiento a la Unidad de Carreteras de Cuenca informando del nuevo PAU que se viene tramitando por el sistema de gestión directa y con alusión al citado informe de 17-12-2002, que se entiende plenamente vigente puesto que no se altera, en relación al anterior PAU, nada de lo que se refiere a ubicación, parcelas y polígono, o superficie total del ámbito.

08-03-2005 Informe sobre el Proyecto del acceso autorizado por Resolución del 01-09-2004; es favorable, si bien reitera una de las prescripciones (espesor de la capa de zahorra) relativa a su ejecución.

- **Consejería de Cultura**

06-08-2003 Resolución sobre informe de prospección arqueológica del área afectada, por la que se autoriza el Programa y se establecen las condiciones relativas a la realización de la obra civil.

09-03-2005 Comunicación del Ayuntamiento a la Consejería de Cultura informando del nuevo PAU que se viene tramitando por el sistema de gestión directa y con alusión a la citada Resolución de 06-08-2003, que se entiende plenamente vigente puesto que no se altera, en relación al anterior PAU, nada de lo que se refiere a ubicación, parcelas y polígono, o superficie total del ámbito.

22-03-2005 Contestación de la Delegación Provincial de Cultura en Cuenca, sobre la plena vigencia de la Resolución de 06-08-2003.

- **Consejería de Medio Ambiente**

05-03-2004 Evaluación Ambiental Preliminar.

25-05-2005 Informe favorable del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Cuenca sobre adecuación a la Evaluación Ambiental Preliminar.

3. ALTERNATIVA TÉCNICA

PLAN PARCIAL

El Plan Parcial propone la clasificación de 196.756 m² de Suelo Rústico en Suelo Urbanizable de uso industrial, y establece la ordenación detallada para el desarrollo del Sector, elaborando una nueva *Ordenanza 6.- Industria y Actividades Económicas*.

La ordenación de la zona de actuación se resuelve mediante dos anillos de circulación. Frente a la N-310 se localizan dos grandes áreas, una destinada a servicios dependientes de la carretera, unidas ésta mediante un nudo de enlace, y una segunda más al este, donde se ubicará la Cooperativa Coperjucar.

El suelo dotacional de cesión al Ayuntamiento se localiza al oeste, junto al enlace con la N-310, y las zonas verdes se sitúan al sur y al este, de forma que sirven de pantalla y escaparate del suelo industrial frente a la autovía.

El documento incluye un estudio sobre la conexión de la Unidad de Actuación con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes:

- La conexión con el viario público se plantea a través de un acceso a la N-310, cuyo proyecto se incluye dentro de la Alternativa técnica del Programa y ha sido informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento; este acceso da lugar a una red de viales de distribución (de 16 m de anchura) y de penetración.
- El suministro de agua potable se realizará a través de la conexión a la red general del municipio, ya que la canalización discurre paralela a la Autovía, conformando uno de los linderos del Sector, al sudeste. Se construirá un depósito de 692 m³, in situ.
- Para el suministro de energía se ubican nuevos C.T. que tendrán servicio mediante su conexión con la red de media tensión localizada al noroeste de la actuación.
- La recogida de aguas residuales y pluviales se efectúa mediante una red que desembocará en la estación depuradora localizada al sur de la Unidad y que se construye para este fin.

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	
ÁREA DE REPARTO AR-1 SECTOR - 1	
SUPERFICIE TOTAL	196.756 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,496081
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	97.607 m ²
EDIFICABILIDAD PARCELA NETA	1 m ² / m ²
USO CUALIFICADO	INDUSTRIA Y ALMACENES
ORDENANZA DE APLICACIÓN	ORDENANZA 6
NÚMERO DE SECTORES	ÚNICO
TOTAL SECTOR - 1	196.756 m ²

Estándares mínimos de calidad urbana

	TR LOTAU	PAU
Edificabilidad lucrativa total		97.607 m ²
Dotacional	9.838 m ²	42.145 m ²
Zonas verdes	19.676 m ²	19.756 m ²
Aparcamiento	244 en viario + 488 en parcelas	389 en viario + 488 en parcelas
Superficie neta		97.607 m ²
Aprovechamiento		97.607 m ²

Suelo 10% Aprovechamiento	9.761 m ²	9.761 m ²
Instalaciones propias		4.158 m ²
Red viaria		33.090 m ²
Superficie a ordenar (TOTAL)		196.756 m²

Dentro del capítulo NORMATIVA, el Plan Parcial incluye la ficha del Sector S-1 La Losilla, que resume las determinaciones establecidas:

SUPERFICIE DEL SECTOR: 196.756 M².
ÁREA DE REPARTO: Única (AR-1). Coincidente con la delimitación del sector
INICIATIVA/GESTIÓN: A determinar en PAU (INDIRECTA)
APROVECHAMIENTO TIPO: **0,496081**
USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL
ORDENANZAS DE APLICACIÓN: ORDENANZA 6.
EDIFICABILIDAD: **1 m²c/m²c.**
CONDICIONES DE VOLUMEN: ORDENANZA 6.

CESIONES DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES (Según el Art. 31.c de la LOTAU).

Viario según ordenación: 33.090 m² (16,818% Sup. del Sector).
Zonas Verdes y Dotaciones: 61.901 m² (31,46% Superficie Sector).
Zonas Verdes: 19.756 m² (>2/3 s/196.756 m²)
Dotaciones: 42.145 m² (>1/3 s/196.756 m²)
Infraestructuras: 4.158 m² (>1/3 s/196.756 m²)

SUPERFICIE DE PARCELAS PRIVADAS:

SUP SECTOR S1 = parcelas privadas (P) + viario + zonas verdes + dotaciones + parcelas infraestructuras (agua, gas, C.T...).

$$196.756 \text{ m}^2\text{s} = P \text{ m}^2\text{s} + 33.090 \text{ m}^2\text{s} + 19.756 \text{ m}^2\text{s} + 42.145 \text{ m}^2\text{s} + 4.158 \text{ m}^2$$

Superficie de parcelas privadas 97.607 m².

APARCAMIENTOS (1 plaza / 200 m²c) 488 plazas = 97.607 m² x 1 m²c/m²s x 0.005 m²s/m²s.

CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO TIPO (Según el Art. 68 de la LOTAU).

Debido a que las edificabilidades son iguales par el área de reparto y que las construcciones a realizar en ella son homogéneas, no se consideran coeficientes correctores para el cálculo del aprovechamiento tipo, coincidiendo éste con el aprovechamiento urbanístico (aprovechamiento resultante de la aplicación de la ordenanza).

Suelo destinado a suelo industrial privativa.

SUP SECTOR S1 – viario – zonas verdes – dotaciones – infraestructuras =97.607 m²s.

Edificabilidad: 97.607 m²s x 1 m²c/m²s = 97.607 m²c

Cesión de aprovechamiento

Parcela/s donde se pueda materializar el 10% s/ 97.607 m²c o su valor en metálico.

DESARROLLO Programa de Actuación Urbanizadora
Reparcelación / Expropiación
Proyecto de Urbanización

PLAZOS DESDE LA APROBACIÓN DE PAU.- Los definidos en el Art. 110.3.b de la LOTAU:

Inicio de las obras de urbanización dentro de su primer año de vigencia; y conclusión antes de los cinco años desde su inicio.

ANTEPROYECTO

El Anteproyecto de Urbanización se efectúa de acuerdo con la ordenación (estructural y detallada) establecida por el Plan Parcial y remite el presupuesto de ejecución de las obras correspondientes a la Proposición jurídico-económica.

4. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA Y RELACIÓN DE COMPROMISOS ASUMIDOS

Relación urbanizador - propietarios y modo de retribución

Aunque se contempla la posibilidad de retribución al Urbanizador mediante cesión de terrenos edificables, preferentemente se efectuará el abono en metálico de la cuota parte de las cargas de urbanización que corresponda a cada propietario según su aprovechamiento urbanístico. En éste caso se aplicará un descuento del 3%.

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización

Se propone la ejecución del Programa por un importe de tres millones quinientos cuarenta y dos mil seiscientos veintidós euros con siete céntimos (3.542.622,07 €).

El presupuesto de ejecución por contrata de las obras desarrolladas en el Anteproyecto de urbanización asciende a 3.094.547,95 €, desglosados como sigue:

Ejecución material	2.600.460,46 €
13% Gastos Generales	338.059,86 €
6% Beneficio Industrial	156.027,63 €

Y el coste total queda integrado por los siguientes conceptos:

Ejecución contrata	3.094.547,95 €
--------------------	----------------

Honorarios Técnicos (5,5% s/E.M.)	143.025,32 €
Gastos de Gestión (6% s/E.M.)	156.027,63 €
Beneficio del Urbanizador	0,00 €
Indemnizaciones, plantaciones y otros (estimación)	19.833,40 €
Notaría, Registro y Otros (1% s/E.M.)	26.004,60 €
Gastos Financieros (3% s/apartados que los generan)	103.183,17 €
COSTE TOTAL URBANIZACIÓN	3.542.622,07 €

Proporción de solares o cuota de retribución del Urbanizador

A partir del coste total de la urbanización, se obtiene la repercusión de las cargas de urbanización por cada m² de suelo bruto, resultando de 18,00 € / m²:

$$3.542.622,07 \text{ €} / 196.756 \text{ m}^2 = 18,00 \text{ €} / \text{m}^2$$

Para obtener la cuota de retribución al urbanizador mediante adjudicación de terrenos edificables, se calcula el valor total en venta de los terrenos lucrativos a partir de un valor **estimado** unitario de 47,05 €; aplicado a la superficie total de suelo con aprovechamiento lucrativo (ya excluida la cesión del 10%), resulta:

$$87.846,30 \text{ m}^2 \times 47,05 \text{ €} / \text{m}^2 = 4.133.168,41 \text{ €}$$

De lo que se deduce la cuota que corresponde al urbanizador:

$$(3.542.622,07 / 4.133.168,41) \times 100 = 0,85712 \times 100 = 85,712\%$$

Plazos de ejecución del Programa

El Ayuntamiento se compromete a *“la ejecución total de la urbanización en el plazo máximo de VEINTICUATRO MESES a contar desde la total disponibilidad de los terrenos, una vez sea aprobado el Proyecto de Reparcelación forzosa e inscrita en el Registro de la Propiedad con las correspondientes licencias urbanísticas, iniciando las obras dentro del plazo de los dos meses siguientes a dichas aprobaciones. Se compromete además a la presentación del Proyecto de reparcelación dentro de los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del P.A.U”*.

5. CONSIDERACIONES

El Plan Parcial modifica la ordenación estructural establecida por las NN.SS. vigentes, y por tanto se informa en relación a los art. 122 y 38.3 del RP LOTAU, teniendo el informe de la C.P.U. carácter vinculante.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- El PAU de gestión directa debe asegurar el cumplimiento de sus previsiones mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de la Administración (art. 110.3.d) TR LOTAU). En

sesión pública extraordinaria del Pleno del Ayuntamiento celebrada el 9 de febrero de 2005 se aprueba:

“Autorizar a la Alcaldía-Presidencia la iniciación de los trámites precisos para la contratación de una operación de crédito a medio plazo, por importe de 500.000,00 euros, con destino al pago de las actuaciones que se vayan realizando con motivo de la aprobación del PAU para la creación de suelo industrial. El contrato que se formalice para esta operación será aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento”.

Pero no se tiene constancia de la formalización de la operación ni su aprobación por el Pleno.

- Si bien en los capítulos IV (*Valor de los terrenos y retribución del urbanizador*) y VI (*Bases de colaboración entre el urbanizador y la propiedad del suelo*) se admite la posibilidad del pago al Urbanizador mediante terrenos edificables y se calcula la cuota correspondiente, el capítulo I, en su apartado tercero (*Relaciones del Urbanizador con los propietarios de los terrenos*), dispone: *“El modo en que se deberá de retribuir al Urbanizador se establece mediante el pago en metálico según la cuota de participación de los propietarios en los solares objeto de la Actuación correspondientes al Programa de Actuación Urbanizadora”.* Debería corregirse ésta discrepancia, incluyendo igualmente la posibilidad del pago mediante solares.

Por otro lado, éste mismo apartado (tercero del capítulo I) termina diciendo: *“De esta forma se consigue automáticamente la dotación y retención presupuestaria con cargo al presupuesto municipal, ya que estas cuotas generarán automáticamente crédito en el presupuesto municipal”.* Lo cual, en relación al anteriormente comentado art. 110.3.d) TR LOTAU, no supone en absoluto justificación de su cumplimiento.

- No se justifica cómo se ha obtenido el valor unitario en venta para los terrenos edificables que resultan de la Actuación y que sirve de base para el cálculo de la cuota de retribución al Urbanizador.
- A excepción del plazo de ejecución, que se ha incluido en la Proposición jurídico – económica, no se existe una relación precisa de compromisos asumidos, que sustituirá al convenio (art. 110.4.2. TRLOTAU)

En cuanto a la alternativa técnica:

El Plan Parcial modifica la ordenación estructural, ya que propone la clasificación de 196.756 m² de Suelo Rústico en Suelo Urbanizable de uso industrial, además de establecer la ordenación detallada para el desarrollo del Sector.

Las reservas de suelo dotacional público se han efectuado de acuerdo con el TR LOTAU y el RP LOTAU, contemplando asimismo la cesión del 10% del aprovechamiento tipo y las conexiones de la Unidad de Actuación con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

No obstante, se debe revisar o corregir el documento en relación a lo siguiente:

- De acuerdo con el Plano de “*ORDENACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS*”, las parcelas calificadas tienen las siguientes superficies:

- Ordenanza 6 Grado 1º	20.971 m ² 13.235 m ²
- Ordenanza 6 Grado 2º	26.737 m ² 13.723 m ² 23.851 m ²

Y la suma de todas ellas resulta 98.517 m², si bien en todo el documento la cifra que se asigna a la superficie (total) de parcelas privadas es de 97.607.

- El art. 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, relativo a los estacionamientos, establece un mínimo de una plaza accesible cada 50 o fracción a reservar en las zonas de estacionamiento de vehículos. Dicha exigencia supone en este PAU la reserva de 8 plazas, que deben cumplir todas las condiciones previstas en el apartado 1.2.6 del Anexo I del Código de Accesibilidad. Sin embargo, se han encontrado los siguientes errores y contradicciones:
 - En la leyenda del plano *P-5.3 CONDICIONES DE SEGURIDAD* se lee: “*aparcamiento adaptado (4,50 x 3,30m)*”; una plaza con esas medidas no cumple las mencionadas condiciones de accesibilidad, puesto que las dimensiones mínimas para estacionamiento en batería son de 3,60 m x 5 m; tampoco se han localizado dichas plazas en el plano, ni siquiera se ha representado alguna que tenga esas dimensiones
 - Según el apartado *2.6 Aparcamientos accesibles del Anexo de accesibilidad*, no hay estacionamientos en batería, y sí en línea, pero no se especifica nada acerca del número.

Se debe revisar todo lo anterior y efectuar la reserva de plazas de acuerdo con lo estipulado por el Código de Accesibilidad, especificando y localizando las mismas en el correspondiente plano de ordenación.

- La Ordenanza que establece el Plan Parcial para el Sector tiene una redacción compleja y confusa. Por ejemplo:
 - Se establecen dos grados “*en función de los usos permitidos*.”

GRADO 1º	Admite como uso compatible los relacionados con servicios para las carreteras, áreas de servicio y Usos de Servicio al Público
GRADO 2º	No se permite los usos relacionados con los servicios para las carreteras, áreas de servicio y Usos de Servicio al Público descritos para el Grado 1º”

Sin embargo, comparando las Condiciones particulares de Uso e Higiene vemos que existen otras diferencias relativas a los usos:

	GRADO 1º	GRADO 2º
	-----	-----
Hotelero y Hostelero	Uso compatible	Uso prohibido
Áreas de servicio	Uso compatible	Uso prohibido
Uso dotacional deportivo	Uso prohibido	Uso compatible

- En el plano *P-6 ORDENACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS*, la leyenda recoge los dos grados de Ordenanza como sigue:

6.1º INDUSTRIA Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS
6.2º TERCIARIO Y ALMACENAJE

Dicha nomenclatura induce a confusión, puesto que:

- Al margen de no venir especificada de esa manera en las Normas Urbanísticas, no guarda relación con las condiciones particulares de cada uno de los grados (Por ejemplo, el hostelero, que pertenece al sector terciario, es un uso prohibido en el grado 2º “TERCIARIO Y ALMACENAJE”, y compatible sin embargo en el grado 1º “INDUSTRIA Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS”).

Además, si existiese relación entre usos y nomenclatura, resultaría que, puesto que el grado 2º de la Ordenanza es de aplicación en una superficie mayor, el uso mayoritario de la actuación sería el terciario y no el industrial.

- La denominación en el mencionado plano del grado 1º (*6.1º INDUSTRIA Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS*) coincide con la de la Ordenanza, tal como figura en la Normativa del Plan Parcial (art. 2.3.3. *Ordenanza 6. Industria y actividades económicas*)
- En el apartado DEFINICIÓN se dice: “*Corresponde a edificaciones con carácter industrial y/o de usos terciarios bien con carácter exclusivo o en coexistencia con tipología de edificación aislada o entre medianeras*”

Y más adelante: “*TIPO DE EDIFICACIÓN: La edificación se ajustará a la tipología de construcciones industriales*”.

No tiene sentido la definición, que mezcla usos con tipologías; tampoco referirse para definir el tipo de edificación a “construcciones industriales” (no es una tipología). Al final, no queda clara la tipología, ya que además de referencias a edificación aislada o entre medianeras, en otros apartados, como “*Retranqueos*” se mencionan edificaciones adosadas o pareadas, edificación colindante (¿?), etc.

- En las Normas Urbanísticas, el apartado 2.3.1. *Nuevos términos empleados* define “*los nuevos conceptos empleados en el desarrollo del presente documento*”. Sin embargo, se recogen algunos ya existentes en las NN.SS., e incluso algunos que no se emplean en el Plan Parcial, al tiempo que se echan en falta otros que sí se aparecen en el documento (ático, por poner un ejemplo).

Las nuevas definiciones que se recogen deben ser las exclusivamente precisas por referirse a conceptos que, apareciendo en el documento del Plan Parcial, no vengan ya contemplados en la NN.SS., puesto que su Normativa general, obviamente, le es también de aplicación a éste.

- Falta documento gráfico de refundición (planos que reflejen tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor) a fin de reemplazar los planos de ordenación.
- Se debe emplear, en general, la nomenclatura del TR LOTAU y el RP LOTAU.

En base a lo anterior y por tener este informe carácter vinculante, de acuerdo con el art. 38.3 TR LOTAU, deberá adaptar el documento a las condiciones anteriormente expuestas, previamente a la aprobación definitiva. Del acuerdo que finalmente se adopte y del documento que se apruebe definitivamente se trasladará original o copia auténtica a esta Consejería de Vivienda y Urbanismo.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, **acuerda asumir informe técnico sobre el Programa de Actuación Urbanizadora de gestión directa con Plan Parcial** de mejora y anteproyecto de urbanización del **Sector 1 (La Losilla)** industrial de las Normas Subsidiarias de **Sisante (Cuenca)**, **promovido por el Ayuntamiento de Sisante.**

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

1. Aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora y formalizados los compromisos y prestadas las garantías de promoción, el Municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio.
2. La publicación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora requerirá la acreditación de su previa presentación en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico para su inscripción en el mismo.
3. Para la inscripción del Programa en el registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, deberá aportarse certificación del acto de su aprobación, así como una copia del documento de planeamiento y del convenio o de la relación precisa de los compromisos asumidos, debidamente diligenciados por el Secretario de la Corporación.

**PUNTO 12º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL
Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN, DEL SECTOR PAU-1/2004
RESIDENCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOTA DEL
CUERVO (CUENCA), PROMOVIDO POR MAJOISA, S.L.**

Con fecha 21 de julio de 2005 y a los efectos previstos en los art. 38.3 y 122 del TR LOTAU se recibe en esta Delegación el expediente de Programa de Actuación Urbanizadora promovido por MAJOISA, con Plan Parcial que desarrolla el sector PAU-1 y modifica las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio de Mota del Cuervo (Cuenca).

1. ANTECEDENTES:

El término municipal de Mota del Cuervo tiene una población de 5.602 habitantes.

El planeamiento vigente son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mota del Cuervo aprobadas el 25 de septiembre de 1996 y sus posteriores modificaciones. Las NN.SS. clasifican como Suelo Apto para Urbanizar (SAU) terrenos situados en el extrarradio del núcleo sobre los que existen expectativas de desarrollo urbano, si bien no se delimitan gráficamente sectores para su desarrollo sino que se fijan los criterios para su delimitación por los Planes Parciales, así como las directrices de planeamiento y gestión.

El objeto del programa es organizar la actividad de ejecución del Sector PAU-1/2004, que cuenta con una superficie total de 72.607 m² para ello, el Plan Parcial que forma parte de la alternativa técnica y tiene como objeto establecer la ordenación detallada del ámbito de actuación, incorpora además una parte de terrenos actualmente clasificados por las NN.SS. como Suelo Urbanizable Común y modifica las directrices de planeamiento y gestión. Se trata por tanto de un Plan Parcial de mejora que conlleva modificación de la ordenación estructural del planeamiento vigente.

La superficie total ordenada comprende un área de 72.607 m² ubicada al oeste del municipio, delimitada por:

- Norte Camino Real Bajo y suelo urbano
- Sur C/ Senda Mirabueno
- Este C/ Navajillo, C/ Picasso, C/ Miró y suelo urbano
- Oeste Suelo Urbanizable Común (Suelo Rústico de Reserva según TR LOTAU)

Se ha previsto una única Unidad de Actuación, que comprende la totalidad del Sector, denominada "Urbanización Senda Mirabueno".

2. TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para informe según los artículos 122 y 38.3 TR LOTAU y consta de copias compulsadas de los siguientes documentos:

- Información pública mediante:
 - Publicación D.O.C.M. núm. 124 13-07-2004
 - Publicación en el periódico "El Día" 02-07-2004
- Resultado de la información pública mediante certificación municipal de 20-07-2005
No se presentan alegaciones ni alternativas técnicas en competencia
- Acto de apertura de plicas efectuado el 17-08-2004
- Resultado del acto de apertura de plicas mediante certificación municipal de 20-07-2005
La única proposición jurídica-económica es la presentada por MAJOISA, S.L.
- Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento celebrado el 26 de mayo de 2005
- Avisos a titulares de derechos afectados por la actuación 25-06-2004
- Solicitud de dictamen de los municipios colindantes 12-07-2004
 - Los Hinojosos
 - El Toboso
 - Pedro Muñoz
 - Monreal del Llano
 - Las Mesas
 - Socuéllamos
 - Santa María de los Llanos

- Dictamen emitido por el Ayuntamiento de las Mesas 10-09-2004
- Informe favorable de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento 20-08-2004
- Informe favorable de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura 30-11-2004
- Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana 11-02-2005
Condicionado en los siguientes términos:

Esta Confederación Hidrográfica del Guadiana ha resuelto APROBAR la solicitud planteada del P.A.U. Nº 1/2004 y la Modificación Puntual Nº 9-2004 que promueve el AYUNTAMIENTO de MOTA DEL CUERVO, con la siguiente condición:

Será necesario, imprescindible y con carácter imperativo, la redacción de forma urgente del proyecto que defina la variante o desvío alternativo de la denominada Acequia Madre o arroyo o río de Manjavacas, que incorpore un cauce nuevo en el sentido expuesto en esta resolución, así como su ejecución también con carácter urgente, de forma y manera que discurra simultáneamente su construcción con el desarrollo de la edificación en Mota del Cuervo.

- Evaluación Ambiental Preliminar 18-05-2005
- Escrito de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 2-8-05, sobre adecuación del PAU a la Evaluación Ambiental Preliminar.

3. ALTERNATIVA TÉCNICA:

PLAN PARCIAL

El Plan Parcial que delimita y ordena el sector modifica las NN.SS. en los siguientes términos:

- La delimitación del Sector incluye 18.412,66 m² de terrenos actualmente clasificados por las NN.SS. como Suelo No Urbanizable Común (o Suelo Rústico de Reserva según TR LOTAU), y por tanto implica un **cambio en la clasificación** de los mismos, que pasarían a incorporarse al Suelo Urbanizable Residencial reunido en el área de reparto AR-1.
- Se modifican algunas de **las directrices de Planeamiento y Gestión** establecidas por las NN.SS.

1. Delimitación del Sector y reclasificación de Suelo rústico

La superficie de la actuación se ubica adyacente al núcleo urbano de Mota del Cuervo; en la memoria se incluye la relación de propietarios junto con la referencia catastral y la superficie correspondiente, resultando un total de 72.607 m² según levantamiento topográfico. Dicha superficie incluye 18.412,66 m² de Suelo Rústico de Reserva (Suelo No Urbanizable Común)

2. Modificación de las directrices de Planeamiento y Gestión

Las directrices de Planeamiento y Gestión de las actuales NN.SS. vigentes y las propuestas son las siguientes:

DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO		
	Normas Subsidiarias	Plan Parcial PAU 1/2005
Uso global característico	Residencial	Residencial
Uso global excluido	Industrial	Industrial
Usos globales compatibles	Los restantes	Los restantes
Intensidad de uso característico	0,50 m²/m²	0,55 m²/m²
Densidad máxima de viviendas	20 viv/Ha	35 viv/Ha
Tipología edificatoria	Vivienda unifamiliar y colectiva	Vivienda unifamiliar y colectiva
Alturas máximas de la edificación	III plantas y 10,00 m	II plantas y 7,50 m
Reservas de suelo para dotaciones	Según Reglamento de Planeamiento	Según Texto Refundido de la LOTAU
Superficie de la parcela mínima edificable	150 m ²	150 m ²
Ocupación máxima de la parcela	50%	70%
Ancho mínimo de las vías rodadas	10 m	10 m

GESTIÓN		
	Normas Subsidiarias	Plan Parcial PAU 1/2005
Instrumento de desarrollo	Plan Parcial	PAU con Plan Parcial
Plazo para la solicitud de licencias	8 años	8 años
Área de reparto	1	1
Aprovechamiento tipo (AT)	0,50 UA/m²	0,55 UA/m²
Aprovechamiento patrimonializable (AP)	0,85 de AT	0,90 de AT
Coefficiente de ponderación de usos	para característico y compatibles	1 para característicos y compatibles
Sistemas Generales Adscritos	No existen	No existen

3. Ordenación del Sector

El Sector se localiza al oeste del núcleo urbano de Mota del Cuervo, cuenta con una superficie, según levantamiento topográfico, de 72.577 m² y tiene los siguientes linderos:

- Norte Camino Real Bajo y suelo urbano
- Sur C/ Senda Mirabueno
- Este C/ Navajillo, C/ Picasso, C/ Miró y suelo urbano
- Oeste Suelo No Urbanizable Común (Suelo rústico de reserva según LOTAU)

El viario que se ha trazado está constituido por la prolongación de las calles ya existentes en el casco urbano colindante junto con nuevos viales perpendiculares a la calle Pintor Antonio López, todos ellos de entre 10 y 12 metros de anchura.

Los terrenos destinados a espacios libres y a dotaciones, así como los de cesión del 10% del aprovechamiento tipo, se concentran al oeste de la actuación

Se ha previsto una tipología edificatoria de vivienda unifamiliar o aislada, con una parcela tipo de 200 m² que da lugar, en la totalidad de la actuación, a 204 parcelas. De éstas:

- 184 parcelas corresponden a suelo residencial privado
- 20 parcelas corresponden a suelo residencial público (10% AT)

Se establece una Ordenanza particular para el Sector, denominada ORDENANZA PARTICULAR URBANIZACIÓN SENDA MIRABUENO, que fija entre otras, las siguientes condiciones:

- Superficie parcela mínima 150 m²

- Frente mínimo 6 m
- Edificabilidad 0,978 m²/m²
- Ocupación máxima parcela 70%
- Altura cornisa máxima 2 plantas y 7,50 m
- Altura cornisa mínima 3,20 m

Estándares mínimos de calidad urbana

	TR LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		72.607 m ²
Edificabilidad lucrativa total		39.934 m ² c
Dotacional	7.987,00 m ²	7.987,00 m ²
Zonas verdes	7.260,70 m ²	7.260,70 m ²
Aparcamiento	399 (50% viario)	399 int. + 200 viario
Superficie neta		40.813,30 m ²
Aprovechamiento		39.934 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	4.082,80 m ² (3.993 u.a.)	4.082,80 m ² (3.993 u.a.)
Red viaria		16.546,00 m ²

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

Se plantean las siguientes infraestructuras:

- Red viaria y aceras
- Red de energía eléctrica
- Red de alumbrado público
- Red de telefonía
- Red de abastecimiento de agua potable
- Red de evacuación de aguas pluviales y fecales (unitaria)

El presupuesto de ejecución material asciende a un total de 805.941,22 € (ochocientos cinco mil novecientos cuarenta y un euros con veintidós céntimos), desglosado en los siguientes capítulos:

Cap. I Movimiento de tierras	43.062,00 €
Cap. II Firmes	272.419,00 €
Cap. III Abastecimiento de aguas	62.284,79 €
Cap. IV Saneamiento	134.557,55 €
Cap. V Redes eléctricas	172.356,13 €
Cap. VI Iluminación	34.596,00 €
Cap. VII Telefonía	37.794,05 €

Cap. VIII Riego	3.200,00 €
Cap. IX Jardinería	20.000,00 €
Cap. X Mobiliario urbano	15.089,30 €
Cap. XI Señalización	1.582,40 €
Cap. XII Seguridad y Salud.....	...9.000,00 €

4. PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO

Majoisa S.L. adquiere el compromiso de llevar a cabo el desarrollo urbanístico completo del PAU nº 1 de Mota del Cuervo, mediante la tramitación administrativa del PAU y efectiva ejecución, en su caso, tanto de las obras de urbanización como de la reparcelación y la efectiva conversión en solar, de los terrenos afectados, todo ello de conformidad con el proyecto de reparcelación que oportunamente se tramitará por separado.

Se establecen unos plazos de:

- Seis meses contados desde la efectiva adjudicación del PAU, para la tramitación administrativa de los proyectos de urbanización y de reparcelación.
- Veinticuatro meses máximo contados desde la aprobación administrativa del proyecto de urbanización, para la ejecución de las obras de urbanización.

Se ofrece una garantía consistente en aval bancario por importe del siete por ciento del total coste previsto de las obras de urbanización.

En el caso de que el adjudicatario, por causas imputables al mismo, incurra en demora, el Ayuntamiento podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades diarias en la proporción de 0,12 € por cada 601,01 € del importe total del coste previsto por la ejecución de las obras de urbanización.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Relación urbanizador – propietarios, modo de retribución

El urbanizador ha alcanzado ya acuerdos con la práctica totalidad de los propietarios de la Unidad de Actuación; dichos acuerdos han sido negociados individualmente y formalizados mediante documentos privados de “REGULACIÓN DE CONVENIO DE COLABORACIÓN URBANÍSTICA”. Como consecuencia de dichos convenios, el urbanizador tiene disponibilidad sobre el 98,19% de los terrenos que comprende la Unidad

Las retribuciones al agente urbanizador se han establecido mediante suelo neto, ya urbanizado, que será adjudicado al mismo en el correspondiente proyecto de reparcelación y que tendrán reflejo en las cuentas de liquidación individualizadas de cada propietario.

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización

El importe total del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización asciende a ochocientos cinco mil novecientos cuarenta y un euros con veintidós céntimos, a cuyo importe habría que incrementar la cuota del impuesto sobre el valor añadido, “*al tipo del veintidós por ciento*”.

Se pone de manifiesto que en dicho importe se encuentra incluida la totalidad de los conceptos enumerados en el art. 115 TR LOTAU, así como que no existen obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales, municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.

Proporción de solares o cuota de retribución e incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador

Se remite igualmente a los convenios celebrados entre Majoisa, S.L. y los propietarios

5. CONSIDERACIONES:

El Plan Parcial que forma parte de la alternativa técnica del programa, conlleva modificación de la ordenación estructural, y por tanto el informe se realiza, además de por el art. 122, por el 38.3 de la LOTAU, y por tanto tendrá carácter vinculante.

OBSERVACIONES

En cuanto al expediente administrativo y de gestión

En la proposición jurídico-económica, para la **estimación de la totalidad de los gastos de urbanización**, se pone de manifiesto que no existen obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales, municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas. Y se valora la totalidad de dichos gastos de urbanización equiparándolos al presupuesto de ejecución material (805.941,22 €).

No obstante, según informe del Arquitecto Técnico Municipal, D. Miguel Ángel García Cano, “*es necesario ejecutar la urbanización de cinco tramos de viales hasta conectar con las infraestructuras existentes*”; dichos tramos, que ocupan una superficie total de 1.280 m², con una longitud de 110 metros, son:

- Calle Miró, desde la esquina de la calle Picasso
- Calle El Sol, desde la esquina de calle Navajillo
- Calle Picasso, desde la esquina de calle Miró
- Calle Picasso, desde la esquina de calle El Toboso

- Calle Pintor Antonio López, desde la esquina de calle Senda Mirabueno

Las obras necesarias para la urbanización de dichos viales, ascienden, según dicho informe, a un total presupuesto de contrata de cuarenta y siete mil quinientos sesenta y seis euros con catorce céntimos (47.566,14 €) e incluyen las siguientes:

- Movimiento de tierras
- Viales y aceras
- Red de saneamiento
- Red de abastecimiento de agua
- Red de energía eléctrica
- Red de alumbrado público
- Red de telefonía

De acuerdo con el art. 110.2.a) uno de los objetivos funcionales básicos de un Programa de Actuación Urbanizadora es “*conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes*”, y por tanto, el PAU deberá prever y asegurar la ejecución de las correspondientes obras de infraestructuras y servicios precisas para la adecuada conexión.

Y puesto que la ejecución de dichas obras de conexión forma parte de los gastos de urbanización que preceptúa el art. 115 del TR LOTAU, debería ser tenida en cuenta en la estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, a los efectos de la garantía (mínima) a prestar por el Agente urbanizador, que, de acuerdo con el art. 110.3.d) TR LOTAU se ha fijado en un siete por cien de las obras de urbanización.

Además, tampoco existe concordancia entre la proposición jurídico-económica y el estudio económico-financiero incluido en el Plan Parcial, ya que en este último se introducen costes indirectos, por valor del 25% del presupuesto de ejecución material, en concepto de: gastos generales y financieros, honorarios técnicos facultativos y tasas por licencias y acometidas, resultando:

Presupuesto de ejecución material estimado	805.941,22 €
25% Costes Indirectos	201.485,31 €
TOTAL	1.007.426,50 €

También en la proposición jurídico-económica, y en referencia a la estimación de la totalidad de los gastos de urbanización se dice: “El importe total del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización asciende a ochocientos cinco mil novecientos cuarenta y un euros con veintidós céntimos, a cuyo importe habría que incrementar la cuota del impuesto sobre el valor añadido, al tipo del veintidós por ciento”. Se debe aclarar tal extremo.

En cuanto a la alternativa técnica

El Plan Parcial modifica las actuales directrices de planeamiento y gestión de las NN.SS. vigentes en Mota del Cuervo, y en consecuencia se produce un aumento de la densidad residencial. Pese a ello, no resulta preciso aumentar las reservas para el sistema general de espacios libres, puesto que en la Memoria queda justificado el cumplimiento de los art. 24.1.e) TR LOTAU y 19.5.a) del Reglamento de Planeamiento, de la siguiente forma:

El actual sistema general de espacios libres está integrado por:

Parque de los Molinos	110.949 m ²
Parque del Este	4.208 m ²
Parque del Oeste	11.203 m ²
Bulevar Alfarería	1.678 m ²

La suma total asciende a 128.038 m², que, de acuerdo con la proporción 1.000 m² de zona verde cada 200 habitantes, justificaría el cumplimiento para una población de hasta 25.608, muy por encima de la prevista, que resultaría de sumar a 5.602 los habitantes correspondientes a 254 viviendas (máximas) resultantes de la actuación.

Queda igualmente justificado el cumplimiento de los estándares de calidad urbana, así como la cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo.

En la memoria del Plan Parcial se citan las infraestructuras existentes, y se indican las conexiones con las mismas; no obstante, de acuerdo con el antes mencionado informe técnico municipal, no parecen haber sido tenidas en cuenta al menos en lo que a su valoración económica se refiere.

Respecto de la documentación del Plan Parcial, se deben aclarar o corregir los siguientes extremos:

- Las actuales Normas Subsidiarias (revisión) no fueron aprobadas en diciembre de 1997 sino el 25 de septiembre de 1996.
- Existen discrepancias en cuanto a la tipología edificatoria que resulta de las nuevas Directrices de planeamiento propuestas:
 - Propuesta de modificación: Vivienda unifamiliar y colectiva (no afecta a la tipología actual)
 - Ficha refundida: Vivienda unifamiliar aislada y adosada (debería coincidir con lo anterior)
 - Ordenanza particular: En uso global característico establece: Residencial vivienda colectiva, vivienda unifamiliar aislada o adosada (además de incoherente con lo anterior, hay que decir que el uso global sería residencial a secas; en realidad se está refiriendo a tipologías)
- En la ficha del Sector:

- RAD-RAIS debe incluir TODA la superficie residencial, sin excluir el 10% de cesión
 - No se entiende que en Zona verde existan 8.410,42 m de “*edif. max*”.
- Cuando se refiere a las directrices de Planeamiento, dentro del apartado “*DESARROLLO DE LA PROPUESTA*”, establece como altura máxima 3 plantas y 10 metros hasta cornisa. Sin embargo, de acuerdo con la propuesta de modificación y la ficha refundida, se había rebajado a 2 plantas y 7,50 metros.
 - En el “*CUADRO EXPLICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NN.SS.*” fija una “Edificabilidad max. Parcela pública” de 1,00 m²/m². No se debe olvidar que la edificabilidad es independiente de la titularidad (pública o privada) de una parcela; y en este caso concreto, la edificabilidad máx. sobre parcela neta residencial es de 0,978 m²/m², inferior por tanto, y obviamente debe respetarse igualmente en las parcelas de cesión del 10% del AT. Tampoco tiene sentido identificar “parcela pública” con “uso dotacional”, si es que el error viene de ahí; y por lo que se debería eliminar tal extremo.

El Anteproyecto de Urbanización define los contenidos mínimos a que se refiere el art. 110 TR LOTAU

En base a lo anterior y por tener este informe carácter vinculante, de acuerdo con el art. 38.3 de la LOTAU, deberá adaptar el documento a las condiciones anteriormente expuestas, previamente a la aprobación definitiva. Del acuerdo que finalmente se adopte y del documento que se apruebe definitivamente se trasladará original o copia auténtica a esta Consejería de Vivienda y Urbanismo.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, **acuerda asumir informe técnico sobre el Programa de Actuación Urbanizadora con Plan Parcial** y anteproyecto de urbanización, del **Sector P.A.U. 1/2004** residencial de las Normas Subsidiarias de **Mota del Cuervo (Cuenca)**, promovido por **Majoisa, S.L.**

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

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

aprobación, así como una copia del documento de planeamiento y del convenio, debidamente diligenciados por el Secretario de la Corporación.

PUNTO 13º.- INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR U.9 DE SUELO CLASIFICADO COMO SUELO RÚSTICO DE RESERVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARCAS DEL VILLAR (CUENCA), PROMOVIDO POR CONSTRUCCIONES TRIGOMEZ, S.L.

ANTECEDENTES

- Con fecha 27-08-2004 se remite a esta Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo, la documentación relativa al expediente del PAU del modificadorio de la Ordenación Estructural prevista en las NNSS de Arcas del Villar para el desarrollo de la Unidad U-9 del suelo clasificado como rústico de reserva, a efectos del informe preceptivo y vinculante contemplado en el Art. 38.3 de la LOTAU.

El expediente se acompaña de

- Copia del anuncio sobre Información pública de la Alternativa Técnica del PAU de la U-9, en el periódico El Día de Cuenca de fecha 8-06-2004.
 - Copia de la publicación en el DOCM nº 106 de 17-06-2004 del anuncio de Información pública.
 - Certificado de Aprobación Inicial del PAU en pleno del día 20 de agosto de 2004.
 - Documento de la Alternativa Técnica mediante copia de la escritura del Acta de Protocolización (de fecha 8-06-2004) del Notario D José María Víctor Salinas Martín
 - Propuesta de Convenio Urbanístico.
- Con fecha 13-09-2004 se devuelve al Ayuntamiento de Arcas del Villar la documentación presentada, adjuntando Informe del Servicio de Urbanismo indicando la necesidad de subsanar y/o completar el expediente, señalando la inexistencia en el mismo de la Evaluación Ambiental Preliminar e indicando su presentación en forma.
 - Con fecha 29 -08-2005 se remite de nuevo a esta Delegación, documentación del expediente del PAU de la unidad U-9, solicitando Informe a efectos de lo previsto en el Art. 38.1.b (deberá ser a efectos de Art. 38.3). Se adjunta al expediente:
 - Certificado de Aprobación Inicial del PAU por el pleno del día 26 de agosto de 2005.
 - Copia de la Evaluación Ambiental Previa por el Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, con fecha 6-06-2005. (fecha de entrada en el Ayuntamiento 13-06-2005)
 - De nuevo el Documento de la Alternativa Técnica mediante copia de la escritura del Acta de Protocolización (de fecha 8-06-2004) del Notario D José María Víctor Salinas Martín.

- Anexo al Documento de MP de las NNSS de Arcas del Villar para el desarrollo del PAU de la U-9.
- Informe Ambiental del PAU de la U-9.
- Estudio Hidrológico de riesgo de Inundación de la Rambla El Zarcejo.
- Se adjunta Autorización de trabajos Arqueológicos en relación con el PAU de la U-9. en las parcelas 13 y 16 del polígono 9 del término de Arcas del Villar, por la Unidad Técnica de Patrimonio de la Delegación Provincial de Cuenca, con fecha 13-12-2004.
- Con fecha 30-08-2005 se solicita por parte de esta Delegación, a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, informe sobre adecuación del documento a la Evaluación Ambiental Preliminar.
- Se recibe contestación por parte del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente con fecha 13-09-2005, indicando la inclusión en la Memoria del Proyecto de las medidas vinculantes establecidas en la Evaluación Preliminar.
- Arcas del Villar cuenta con una **población** de 766 habitantes.
- **Superficie** de la Unidad de Actuación U.9: 35.533 m².
- **Sistema:** Gestión Indirecta.
- **Situación:** zona contigua al casco urbano.
- **Objeto:** delimitación de un sector y clasificación del suelo rústico de reserva como urbanizable.

TRAMITACIÓN

Este expediente se remite para informe según los artículos 122 y 38.3 de la LOTAU, siendo el mismo no sólo previo sino vinculante, al tratarse de un plan parcial de mejora, es decir, que modifica la ordenación estructural.

Trámite de Información Pública:
Publicación en:

Periódico El Día de Cuenca de fecha 8-06-2004.
DOCM nº 106 de fecha 17-06-2004.

Certificado (con fecha 23-08-2004) de Aprobación Inicial del Programa de Actuación por el Ayuntamiento.

Certificado de Aprobación *Previa* del PAU de la U-9, en sesión del Plano del Ayuntamiento celebrada el 26-08-2005.

Evaluación Ambiental Preliminar por la Consejería de Medio Ambiente (6-06-2005), con fecha de entrada 13-06-2005.

ESTUDIO TÉCNICO

La Documentación presentada en esta Delegación está constituida por:

Alternativa Técnica, constituida por los documentos:

1. Documento de Informe Ambiental.
2. Documento de Plan Parcial:
Plan Parcial
Anexo 1: Fichas de Gestión Urbanística de SSGG.
Anexo 2: Fichas de Gestión Urbanística de las parcelas resultantes.
Anexo 3: Documento de Adaptación a la LOTAU.
3. Proyecto de Urbanización y Estudio de Seguridad y Salud
4. Anexo al Documento de MP de las NNSS, PAU del Polígono 9.

Propuesta de Convenio.

Propuesta Jurídica-Económica

A. ALTERNATIVA TECNICA:

1. Informe Ambiental

Realizado por el Biólogo D. Antonio Escribano Carbajosa.

Con el presente PAU se pretende la reclasificación como suelo Urbanizable, de las parcelas 13 y 16 del polígono 9 pertenecientes al Suelo Rústico de Reserva en las vigentes NNSS.

El ámbito de actuación se encuentra próximo al núcleo urbano lindando al norte con la urbanización del Zarzejo y al sur con el Camino de Arcas a la Atalaya.

Descripción del Medio: Se trata de una zona de formas llanas y pendientes poco acusadas. No aparecen elementos Geomorfológicos de interés especial contemplados en la Ley 9/ 99 de Conservación de la naturaleza de Castilla la Mancha.

Impactos: Se establecen los Impactos que se producirán sobre la calidad del aire, el agua, el suelo, la fauna, el paisaje y el medio socioeconómico y las Medidas Preventivas y Correctoras en las fases de construcción y funcionamiento.

2. Memoria del PAU

Documento explicativo del PAU que incluye:

Objeto del Pau; situación y características del Sector; Normativa y legislación urbanística vigente; Reserva para Dotaciones; Documentos del PAU; tramitación y Aprobación.

3. Plan Parcial.

Realizado por el Arquitecto D. José Chavarri Colón por encargo de la sociedad CONSTRUCCIONES TRIGOMEZ S.L. como propietario y agente urbanizador.

Memoria Informativa y Justificativa: Justificación de la Conveniencia y oportunidad:

El ámbito de actuación es una zona contigua al casco urbano de Arcas y próximo al polígono Industrial de SEPES y a la ciudad de Cuenca, con facilidad de conexión y comunicaciones.

Oferta de un producto inmobiliario diverso: Unifamiliar, Adosada y Bloque.

Se conectará el viario de la unidad con el Camino de Arcas a la Atalaya y al Norte con la Urbanización de El Zarzejo.

Características del Territorio. Pendientes muy suaves.

Ámbito de actuación: Parcela nº 13 con una superficie de 1.943 m²
Parcela nº 16. Con una superficie de 33.590 m²
Superficie Total Sector: 35.533 m²

Existen dos viviendas construidas en la parte Sudoeste que linda con la urbanización y una vivienda prefabricada en la parte Norte con una caseta como cuadra de caballos.

Servidumbres: Acceso exterior a una de las viviendas desde el lindero de la fina nº 13 con la parcela nº 16.

Reguera en la zona que divide la parcela nº 16 con la Urb El Zarzejo.

Servidumbre de luces en la vivienda situada en la parcela nº1 sobre la de la nº 2.

Objetivos del PP:

Objeto: Delimitación de un Sector y Clasificación del mismo como Suelo Urbanizable, clasificados actualmente en las NNSS como rústico de reserva.

De acuerdo con el Art. 39.2 de la LOTAU, el PP debe contemplar las medidas compensatorias para mantener la proporción y la calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento. En este sentido se proyectan dos parcelas para dotaciones, una de ellas de carácter docente, otras dos para zonas verdes y varias en las diferentes tipologías edificatorias proyectadas para compensación de las cesiones de sistemas generales.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS propuestos por el Plan Parcial son los siguientes:

Superficie de la Unidad de Actuación U.9:	35.533,00 m ² s
Superficie Edificable Residencial Máxima:	14.704,06 m ² t
Superficie Edificable Comercial Máxima:	2.000,00 m ² t
Superficie Máxima Edificable en uso Dotacional:	3.376,58 m ² t
Superficie Lucrativa Total Máxima:	16.704,06 m ² t
Superficie Edificable Total Máxima:	20.080,64 m ² t

Uso Característico: Residencial y Dotacional

Usos Permitidos: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Colectiva, Apartamento.

Docente, Sanitario, Asistencial, Religioso Administrativo, sociocultural, Deportivo, Salas de Reunión y Sistemas Generales. Instalaciones Comunes.

Comercial, Salas de reunión y hostelero. Industrial categoría 1ª, Garaje y Almacén

Usos Incompatibles: Los Restantes.

Nº Máximo de Viviendas: 114

OBJETIVOS:

- Desarrollo de una unidad de actuación de carácter Residencial en zona de ensanche del núcleo Urbano de Arcas del Villar integrada en su entorno inmediato.

- Mantener la Proporción y calidad de las Dotaciones públicas.

INSTRUCCIONES PARA SU DESARROLLO:

- Localización de parte de las dotaciones en dos parcelas. Una junto al Equipamiento existente: Piscina Municipal y otra centrada en la Unidad. Esta última se destina a uso Docente.
- Diseñar la Unidad de manera que puedan desarrollarse diferentes tipologías de vivienda: Unifamiliar aislada, adosada, pareada, y vivienda colectiva en bloque abierto.
- Conexión con el Viario existente Camino de Arcas a la Atalaya, junto al que se desarrolla la actuación y hacia el Norte con la Urbanización el Zarzejo.

DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN:

- Se desarrollará en una sola Unidad de Actuación
- La forma de Gestión será INDIRECTA.

APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR: 0,4701 ua/m²s

Características de la Ordenación.

Son de aplicación las NNSS de Arcas del Villar aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca de 11 de Noviembre de 1993.

Son de aplicación en el Proyecto de Urbanización, las Normas de Urbanización que establecen las NNSS vigentes.

Reservas de suelo para DOTACIONES PÚBLICAS: Conforme al Art. 31 de la LOTAU

Zonas verdes de Sistema Local: (10% de la superficie Total Ordenada: 3.553,30 m²s)

Se reservan **3.567,64 m²s**. Se reservan en dos parcelas ZVSL1 y ZVSL2 situadas en las parcelas 55 y 56 de la nueva ordenación.

Zonas Verdes de Sistema General: 1000 m²s/200 hbtes.

114 viviendas x 3,5 hbtes/viv = 399 habitantes.

Superficie de suelo para Zonas Verdes de SSGG= **1.995 m²s**.

APARCAMIENTOS: 1plaza/ 100 m²t residencial.....147 plazas

1 plazas/200 m²t para uso comercial y Dotacional.....27 plazas

(2.000+3340,81= 5340,91 m²t; 5.340,91/200= 27 plazas)

Total plazas = **174 plazas aparcamiento**

DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO: (20 m²/100 m²t)

Edificabilidad prevista: 16.704,06 m²t

Superficie para Equipamiento Público = 16.704,06 x20 /100 = **3.340,81 m²s**.

Se reservan dos parcelas para Uso Dotacional: DOT-1, para Centro Docente en la parcela 57 con una superficie de 1.166,86 m²s (Unidad elemental, menos de 250 viviendas, la superficie mínima es de 1.140 m²s. Y la parcela 58 con 2.174,05 m²s.

CESIONES:

- Superficies correspondientes a los viales, parques y jardines zonas deportivas de carácter público y las necesarias para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos.
- Superficie capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo del área de reparto: (1.670,41 ua)
- Cesiones correspondientes a SSGG (Zonas verdes y Dotaciones):
Se han reservado las parcelas 15,18,20,21,22,23,24,25,26,27y 51 con un total de 3.266,87 ua correspondientes a:

10% del aprovechamiento lucrativo.....1.670,41 ua
Cesiones de SSGG.....1.596,46 ua
 Total.....3.266,87 ua

RED VIARIA:

La superficie total de la Unidad ocupada por el viario es de: 10.278,99 m²

USOS E INTENSIDADES DE APROVECHAMIENTO

USOS	CLAVE	PARCELAS	S. PARCELA M2	S. EDIFICABLE M2	Nº DE VIVIENDAS
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. GRADO 1	RU-grado1	1,2,3 y 17	3.858,93	1.049,94	4
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 2	RU-grado2	4-16 y 18-50	10.366,97	7.340,00	46
RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO	RBA	51 y 52	1.743,01	3.759,09	24
RESIDENCIAL	R	53 y 54	2.079,95	4.505,03	40
DOTACIONAL	DOT	57 y 58	3.340,91	3.340,91	
ZONAS VERDES	ZVSL	55 y 56	3.567,64	35,67	
INST. COMUNES	IC	59 y 60	296,60	50,00	
VIARIO Y APARCAMIENTO	V	61	10.278,99		
TOTAL			35.533,00	20.080,64	114

Intensidades máximas:

Usos Lucrativos: RESIDENCIAL Y COMERCIAL
 Edificabilidad total: 16.704,06 m²t

Usos No Lucrativos: DOTACIONAL Y ZV

Edificabilidad Total: $3.340,91 + 35,67 = 3.376,58 \text{ m}^2\text{t}$
Intensidad de Uso: $3.376,58 / 35.533 = 0.095 \text{ 0265}$

Intensidad máxima media de TODOS LOS USOS.
Edificabilidad Total: $20.080,64 / 35.533 = 0,5651265$

Propuesta de Ordenación del PP.

Estructura viaria: conectada con los principales ejes de comunicación: Camino de Arcas a Atalaya que sirve como límite al sur de la actuación.

Conexión de la estructura viaria de la Unidad con desarrollos existentes: Urb. El Zarzejo y futuros desarrollos hacia el Norte.

Desarrollo en manzanas separadas por el viario con dos alineaciones de vivienda Unifamiliar al Norte en la zona de mayor altura de la parcela. Zona central con dos manzanas en contacto con el Camino de Arcas en donde se ubican los bloques de edificación abierta: una manzana al Oeste que incluye dos parcelas dedicadas a los bloques, otra a Dotacional y otra a Zonas Verdes de sistema Local y otra al Este que incluye una parcela dedicada a bloque tipo R, Residencial, reservando el espacio central a Zona verde de sistema Local. En el límite Oeste se plantean 3 parcelas dedicadas a vivienda Unifamiliar grado 1 y al Norte 13 parcelas dedicadas a Viv. Unifamiliar grado 2. En el extremo Este se plantea una parcela dedicada a Dotacional. En el triángulo Norte se proyectan parcelas destinadas a vivienda unifamiliar Grado 1 y en los rectángulos centrales inferiores parcelas destinadas a vivienda unifamiliar grado 2 y grado 1.

Zonas Verdes: Se proyectan en dos manzanas destinadas a Residencial permitiendo su acceso desde las calles perimetrales.

Tipologías edificatorias Residenciales:

Residencial Unifamiliar (RU): aislada, pareada y agrupada, en 50 parcelas. Se establecen dos categorías:

Grado 1: Viviendas Unifamiliares existentes.

Grado 2: Viviendas Unifamiliares de nueva construcción.

Residencial Colectiva en Bloque Abierto (RBA): Viviendas en bloque de tres alturas como máximo, con comerciales en planta baja, sótano y semisótano. Situados en las parcelas 51 y 52.

Residencial (R): Parcelas en las que se pueden realizar dos tipologías indistintamente.

Uso Comercial: Ubicadas en plantas bajas de edificaciones en bloque abierto en las tipologías RBA y R (siempre que en esta no se desarrolle la tipología unifamiliar), pudiendo ocupar las plantas sótano y semisótano para almacén anexo.

Uso Dotacional: Se distribuye en dos parcelas nº 57 y 58, con viario de acceso de manera que permiten su desagregación en parcelas más pequeñas para su destino a usos diversos. La parcela 57 se destinará a equipamiento docente. Sus condiciones edificatorias no se fijan en función de las necesidades.

Instalaciones Comunes: Se destinan las parcelas 59 y 60, para la instalación de centros de transformación tanque de combustible, etc.

Ordenanzas:

Se establecen seis Ordenanzas al margen de las condiciones establecidas en las NNSS

ORDENANZA 1: Zona Residencial Unifamiliar (RU)

Uso característico: Residencial Unifamiliar.

Categorías:

Grado 1: parcelas 1,2,3 y 17

Grado 2: parcelas 4-16 y 18-50.

Usos compatibles: Almacén hasta 200 m², Garaje; Deportivo; Sanitario asistencial (categoría 1^a); Hotelero; Industrial (categoría 1^a); Oficinas; Docente.

Condiciones Grado 1:

Parcela mínima: 300 m.

Ocupación: 60%

Edificabilidad: la establecida en los cuadros de parcelas.

Alineaciones y Rasantes: plano 14.

Separaciones a linderos laterales: mayor o igual a 3 m.

Altura máxima: 9,50 m. N^o de plantas: 3, bala, primera y bajo cubierta.

Se permite el uso de garaje en semisótano y planta baja. El semisótano no computará como aprovechamiento si no excede de 1,90 m sobre rasante.

Se permite la construcción de edificaciones complementarias destinadas a almacén o a otros usos, adosadas o no a la edificación principal respetando los retranqueos mínimos establecidos y no excedan de la edificabilidad permitida.

Salientes y vuelos: conforme al Art. 99 de la NNSS.

Será obligada la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Condiciones Grado 2:

Parcela mínima: 150 m².

Ocupación: 60%

Edificabilidad: la establecida en los cuadros de parcelas.

Alineaciones y Rasantes: plano 14.

Separaciones a linderos laterales: mayor o igual a 3 m. Podrán adosarse las edificaciones a las medianeras o situarse a una distancia mayor o igual a 2 m. de las mismas, si se cuenta con el acuerdo expreso del propietario colindante que conste en escritura pública inscribible en el Registro como servidumbre voluntaria.

Altura máxima: 8,00 m. N^o de plantas: 2, baja y primera. Se permite la edificación en una sola planta.

Se permite el uso de garaje en semisótano y planta baja. El semisótano no computará como aprovechamiento si no excede de 1,90 m sobre rasante.

Se permite la construcción de edificaciones complementarias destinadas a almacén o a otros usos, adosadas o no a la edificación principal respetando los retranqueos mínimos establecidos y no excedan de la edificabilidad permitida.

Salientes y vuelos: conforme al Art. 99 de la NNSS.

Será obligada la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda.

ORDENANZA 2: Zona Residencial Bloque Abierto (RBA)

Uso característico: Residencial Colectiva.

Altura máxima: 3 plantas

Usos compatibles: Almacén hasta 200 m², Garaje; Deportivo; Sanitario asistencial (categoría 1^a); Hotelero; Industrial (categoría 1^a); Oficinas; Docente; Sociocultural.

Condiciones

Parcela mínima: 300 m.

Ocupación: condicionada por las alineaciones establecidas en el plano n° 14.

Edificabilidad: la establecida en el Anexo 2, ficha de Gestión de las parcelas.

Alineaciones y Rasantes: plano 14. Se permiten los retranqueos a fachada y linderos laterales.

Altura máxima: 11,00 m incluyendo los 1,20 m correspondientes a la altura máxima permitida para semisótano. N° de plantas: 3, baja, primera y segunda.

En el caso en que se dispongan sopórtales en planta baja o plantas diáfanos no computará a efectos de edificabilidad.

Se puede utilizar la superficie que exceda de la ubicación del bloque en la parcela a la alineación establecida, para terrazas adicionales a los suelos de planta baja.

Se permite el uso de garaje en semisótano y planta baja. El semisótano no computará como aprovechamiento si no excede de 1,90 m sobre rasante.

Se permiten los locales comerciales en planta baja y el uso de almacén en planta baja, sótano o semisótano como anexo a los locales comerciales.

Salientes y vuelos: conforme al Art. 99 de la NNSS.

Será obligada la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda. Preferiblemente en sótano y semisótano.

ORDENANZA 3: Zona Residencial (R)

Se pueden desarrollar las dos tipologías RU y RBA.

Edificabilidad: la establecida en el Anexo 2.

Alineaciones y rasantes establecidas en el plano.

Podrán proponerse soluciones alternativas mediante la redacción de un Estudio de Detalle sin que se supere la edificabilidad permitida.

En caso de que se opte por Vivienda unifamiliar es previsible que el aprovechamiento asignado a alguna de las parcelas designadas como R no se pueda materializar en su totalidad. Dicho aprovechamiento se puede transferir a otra parcela de la unidad 9 que por sus condiciones lo pueda asumir.

ORDENANZA 4: Dotacional (R)

Parcelas n° 57 y 58

Parcela mínima: No se fija

Edificabilidad: la establecida en el Anexo 2.

Alineaciones y rasantes: las fijadas en el plano n° 14.

Separaciones a linderos laterales mayor o igual a 3m. Se podrán adosar a las medianeras o

situarse a una distancia mayor o igual a 2 m de las mismas, si se cuenta con el acuerdo expreso del propietario colindante que conste en escritura pública inscribible en el Registro como servidumbre voluntaria.

ORDENANZA 5: Espacios Libres (ZVSL)

Zonas verdes tanto de Sistema Local como General

Parcelas nº 55 y 56

Parcela mínima: No se fija

Alineaciones y rasantes: las fijadas en el plano nº 14.

Edificabilidad: 0,01 m²/m², sin que en ningún caso se superen los 35,57 m².

Altura de la edificación: de cornisa a 3,30 m.

Nº de plantas: 1 planta baja.

Uso característico: Parques y jardines, áreas de juegos y servicios propios.

Usos compatibles: Comercial en 2ª categoría y Deportivo.

ORDENANZA 6: Instalaciones Comunes (IC)

Instalaciones comunes de carácter privado.

Parcelas nº 55 y 56

Parcela mínima: No se fija

Alineaciones y rasantes: las fijadas en el plano nº 14.

Edificabilidad máxima: 25 m² en cada parcela reservada para este uso, con un total de 50 m².

Nº de plantas: 1 planta baja.

Altura máxima de la edificación: No se determina.

Uso característico: Instalaciones de Depósitos, transformadores, antenas, depuradoras, etc.

Anexo 1: Fichas de Gestión de SSGG:

Cesiones correspondientes a SSGG de la U.9 calculadas comparativamente con el resto de Unidades de Ejecución contempladas en las vigentes NNSS.

Superficie bruta del Sector U.9	3,5533 Ha.
Densidad de Viviendas:	32 viv/ha
Nº total de Viviendas:	114 viviendas
Nº de habitantes:	114 x 3,5 hbtes/viv = 399 hbtes.
Estándar de Zonas Verdes de SSGG:	5 m ² /hbte; 1000m ² /200 hbtes.
Superficie total de ZV de SSGG:	1995 m ² s.
Coeficiente de Participación (%):	0.0828315

Coef. Edificabilidad Bruta.	0,4701
Superficie Equipamiento SSGG	662 m ²
Superficie Depuradora:	739 m ²
Unidades de Aprovechamiento	
Equivalente de Dotaciones de SSGG:	(1995+662+739) x 0,4701 = 1596,46 ua.

Aprovechamiento Propietarios:	16.704,06 ua.
Cesiones Aprovechamiento Municipal:	(10%) 1.670,40 ua.
Aprovechamiento Dotacional SSGG:	1.596,46 ua.

Anexo 2: Fichas de Gestión de Parcelas Resultantes.

Descripción de cada parcela
 Situación y lindes
 Superficie
 Adjudicatario
 Ordenanza de aplicación de PP.
 Tipología edificatoria
 Edificabilidad
 Altura máxima
 Alineaciones y retranqueos
 Cargas y Servidumbres.

Anexo 3: Documento de Adaptación a la LOTAU:

Se presenta el documento del presente PP en aplicación del Art.39.7.b) de acuerdo con el nuevo marco jurídico establecido por la LOTAU y la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU, según el cual: “ *Son modificables mediante PP las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural contenidas en el nº 1 del Art. 24*”.

Establece:

- Delimitación del ámbito de actuación
- Delimitación del Sector como una sola Unidad de Actuación
- Establece como forma de gestión la INDIRECTA.
- Definición del aprovechamiento Tipo del sector y atribución de la parte que corresponde a la Administración o en su caso de la correspondiente compensación económica.
- Circunstancias exteriores, plazos de ejecución, costes y demás determinaciones de la actuación.
 - Cesiones

Se incorporan al documento los parámetros urbanísticos de la ordenación.

Planos

El PP viene definido gráficamente en siete planos:

- I Situación y Delimitación
- II Topografía, Propiedades afectadas y preexistencia.
- III Ordenación Zonificación y Aprovechamientos
- IV Alineaciones, Rasantes Alturas y Dimensiones
- V Viario y Zonas Verdes

VI Ordenación Estructural del conjunto de Sectores.

4. Proyecto de Urbanización

Se incluye el Proyecto de Urbanización y Estudio de Seguridad y Salud. Realizado por el mismo Arquitecto D. José Chavarri Colón.

Red Viaria.-

Compuesta por los siguientes tipos de vías definidos en el Proyecto:

Calle 1: 1º tramo: acera de 1,5 m + aparcamiento en batería + calzada de 8 m + acera de 2 m.
2º tramo: acera de 2 m + calzada de 8 m + aparcamiento en batería + acera de 2 m.

Calle 2: 1º tramo: acera de 2 m + aparcamiento en batería + calzada de 8 m + aparcamiento en batería + acera de 2 m.
2º tramo: acera de 2 m + aparcamiento en batería + calzada de 8 m + acera de 2 m.
3º tramo: acera de 2 m + calzada de 8 m + acera de 2 m.
4º tramo: acera de 2 m + calzada de 6 m + acera de 2 m.

Calle 3: 1º tramo: acera de 2 m + aparcamiento en batería + calzada de 8 m + acera de 2 m.
2º tramo: acera de 2 m + calzada de 8 m + acera de 2 m.

Calle 4: acera de 2 m + calzada de 8 m + acera de 2 m.

Calle 5: acera de 2 m + aparcamiento en línea + calzada de 6 m + acera de 2 m.

Calle 6: acera de 2 m + calzada de 6 m + acera de 2 m.

Red de Saneamiento:

La red proyectada acometerá a un colector que está en fase de proyecto y que discurrirá por el Camino de Arcas a la Atalaya y continuará hasta el municipio de Villar de Olalla donde se prevé la construcción de una depuradora.

La red de saneamiento y alcantarillado prevista corresponde a un sistema unitario de aguas pluviales y residuales. La red es ramificada y se realizarán con colectores de PVC con pendientes entre 1,5 y 4%. Se aportan los cálculos y dimensionamiento de la red en función del nº de viviendas a servir.

Red de abastecimiento de agua:

El abastecimiento de agua existente no es suficiente para dar suministro a la nueva actuación. El suministro se realizará de la ampliación de la red municipal que se construirá próximamente derivando desde el cruce de la CM-2100 con el Camino de Arcas a Atalaya y discurrirá por este hasta la U-9. La traída de agua se hará por gravedad hasta la zona inferior de la actuación. Está en proyecto la construcción de un nuevo depósito a una cota superior a la actual.

La red interior de la actuación será una red mallada y la conexión será por sus extremos que

facilita el suministro por diferentes puntos a las manzanas y en caso de avería poder mantener el servicio a la mayoría de las viviendas.

Red eléctrica de Baja Tensión:

Existe una red de media tensión a la que es posible enganchar a la red exterior. Desde el punto de enganche discurrirá una línea de media tensión enterrada hasta los dos Centros de transformación proyectados de 1000 KVA. La empresa suministradora será IBERDROLA. La distribución de servicio se hará en corriente alterna trifásica 380/220 con neutro y tierra. Se aporta el cálculo de la red.

Red de Alumbrado Público:

Está alimentada por los dos transformadores. Se proyectan todas las luminarias de las vías sobre báculos de altura variable según el ancho de la calle, con disposición unilateral o bilateral según corresponda. En las zonas peatonales se disponen luminarias esféricas y de balizamiento. La línea de distribución en baja tensión.

Red de Telefonía:

Existe un tendido aéreo en el Camino de Arcas al que se conectará la red proyectada.

Red de Telecomunicación:

Deriva desde la caseta de Instalaciones RITU, situada en la parcela nº 60, a las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, con una canalización para cada vivienda. La instalación de los bloques se detallará en el Proyecto de edificación.

Red de Gas:

Red de tipo arborescente que parte de los depósitos hasta los edificios con tuberías a media presión. La profundidad de las canalizaciones será de 1 m. Se requieren dos depósitos enterrados que se situarán en la parte más alta del sector por motivos de seguridad. Se respetará una distancia de seguridad de 6 m. desde los orificios de salida a los límites de propiedad.

Ajardinamiento y Mobiliario Urbano:

Se define el ajardinamiento, mobiliario y pavimentación acorde a su uso, de las zonas verdes programadas. Césped, arbolado a base de Ficus y Olivo y seto de cupressocyparis eilandi.

El calendario previsto de desarrollo de la ejecución de las obras de urbanización es de 36 meses.

Se incorpora Pliego de Condiciones y Mediciones y Presupuesto de ejecución material que asciende a la cantidad de 630.402,04 €, siendo el presupuesto de contrata de 870.206,98 €.

La documentación gráfica contiene un total de 18 planos.

5. **Anexo al Documento de Modificación Puntual de las NNSS de Arcas del Villar para el desarrollo del PAU del Polígono 9**

Este Anexo se añade posteriormente a la Documentación para completarla de acuerdo con las medidas vinculantes a adoptar, conforme a lo especificado en la Evaluación Ambiental Preliminar. El documento está visado por el Colegio de Arquitectos de Castilla la Mancha con fecha 9-08-2005. Se recogen los siguientes puntos:

- Estudio Hidrológico y riesgo de avenidas de la Rambla El Zarcejo. Redactado por D. Antonio Escribano Carbajosa y Juan A. Victoria Torregrosa.
- Plan de etapas para la puesta en marcha del Sistema de Depuración.
- Cumplimiento del Informa emitido por la Dirección General del agua.
- Abastecimiento de Agua
- Medidas correctoras para minimizar los consumos de agua.
- Replanteo de la zona a urbanizar
- Zonas Verdes: ajardinamiento.
- Resolución de la Dirección General de Patrimonio y museos. Informa favorablemente (con fecha 30-11-2004).
- Protección de caminos.
- Justificación de la capacidad de las redes de Infraestructuras a conectar

B. PROPUESTA JURÍDICO- ECONÓMICA Y DE CONVENIO.

Propuesta de Convenio:

Entre la Compañía mercantil CONSTRUCCIONES TRIGOMEZ SL en condición de adjudicataria del PAU para el desarrollo de la Unidad U-9 como Urbanizador Y que asumirá la gestión indirecta de la ejecución de la urbanización, y el Alcalde presidente del Ayuntamiento de Arcas del Villar, D. Pedro Antonio Ruiz Abarca.

El Urbanizador se compromete a realizar las obras que figuran en el Anteproyecto de Urbanización contenido en la Alternativa Técnica en el tiempo estipulado en el mismo (36 meses), comprometiéndose a la iniciar la ejecución de las mismas en un tiempo máximo de seis meses desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización. Deberá prestar fianza del 7% del coste de las obras antes de la concesión de la Licencia.

El Urbanizador es el propietario de la totalidad de los terrenos, por lo que el convenio no regula las relaciones entre urbanizador y propietarios.

Además de las cesiones gratuitas de los terrenos derivadas de los estándares establecidos en el Art. 31 de la LOTAU, también le corresponden al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto (1.670,41 ua) y la cesión correspondiente a los SSGG (1.596,46 ua) .

Se propone en el Convenio la sustitución de las cesiones correspondientes a estos terrenos por su valor en económico que se establece en 85,60 €/ua para las cesiones de aprovechamiento y de 30 €/ua para las cesiones de SSGG. Dando un total de: 190.880,89 €.

Proposición Jurídica Económica:

Los gastos de Urbanización constan en la Memoria Justificativa y ascienden a la cantidad 719.805 €

Se presenta Documento explicativo del PAU. Se incluye la Propuesta Jurídico Económica y de Convenio.

INFORME

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Arcas del Villar es la Revisión de las NNSS de Planeamiento aprobadas en fecha 27/07/1993.

La documentación presentada en esta Delegación provincial, como integrante del PAU consiste en una Alternativa Técnica que incluye el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. Se trata de un Plan Parcial modificadorio de la ordenación estructural establecida en las vigentes NNSS al proponer el desarrollo de suelo clasificado como rústico de reserva por lo que debe de constar con la documentación establecida en el Art. 39.8 de la LOTAU y cumplir la tramitación correspondiente a un documento que modifica la Ordenación establecida en los planes.

En el Documento del **Plan Parcial** redactado para la ordenación del nuevo sector se describe la ordenación proyectada. Se aporta incluida en el mismo, la Reparcelación reflejada en el cuadro de superficies que contiene la relación de todas las parcelas resultantes, la superficie edificable de cada una, el uso pormenorizado asignado y su propietario.

Respecto al **Proyecto de Urbanización**, cumple con la documentación requerida, dando unas instrucciones y características genéricas de la obra de urbanización. Se acompaña del Estudio de Seguridad y Mediciones y Presupuesto de los costes de la misma así como los plazos de ejecución de las obras.

Vista la Documentación se realizan las siguientes **Observaciones**:

A. Respecto a la Documentación Presentada y la Ordenación propuesta:

1. Se presenta como documentación una copia de la escritura del Acta de Protocolización. La encuadernación de este documento hace casi imposible su revisión y consulta, principalmente de los planos.
2. Se utilizan algunas palabras y conceptos que no se corresponden con la terminología de la LOTAU. Así se hace referencia a “uso característico” cuando la LOTAU establece la denominación de “uso global mayoritario”.
3. Respecto a la Ficha que refleja las determinaciones propuestas por el PP:
 - No corresponde incluir en la relación de Superficies de la actuación, la superficie correspondiente al Uso Dotacional. Induce a error puesto que no se establece como uso

lucrativo sino que corresponde a la reserva de suelo con destino Dotacional público correspondiente al cumplimiento del Art. 31.

- El uso global mayoritario del Sector se establece como: **Residencial y Dotacional**. Realmente el uso global mayoritario será Residencial. No se establecen usos lucrativos dotacionales, únicamente se reservan las correspondientes dotaciones exigidas en el Art. 31 de la LOTAU.

4. En las cuatro Ordenanzas que establece el PP para las zonas de uso Residencial y Comercial, se remite el parámetro de la edificabilidad materializable en las parcelas, al cuadro de parcelas resultantes, en el que se asigna una superficie máxima construible concreta para cada parcela e independiente de la superficie de suelo que tenga. Se observa lo siguiente:

- La parcelación de las manzanas resultantes de la Ordenación, así como la asignación de parcelas a los propietarios del suelo, no es una determinación propia del Plan Parcial sino que corresponde al Proyecto de Reparcelación (que no es un instrumento de ordenación del territorio). Esta Reparcelación se deberá ajustar a las determinaciones y Ordenanzas establecidas en el PP. Las Ordenanzas no tienen porqué asumir una parcelación concreta y referir sus parámetros a esta. El Art. 91 de la LOTAU establece: **“No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en SU mientras no se haya aprobado el correspondiente POM ó PDSU, y en SUB mientras no se encuentre aprobado el correspondiente PAU”**
- La superficie construible asignada a las parcelas es mucho menor que la que se obtendría de la aplicación de las condiciones de volumen (altura y ocupación) establecidas en la ordenanza correspondiente. Y la superficie de parcela mínima considerada en las ordenanzas también es menor que la que se ha realizado en la parcelación. Por lo tanto la aplicación directa de cada Ordenanza sobre la superficie de suelo correspondiente dará como resultado una edificabilidades mucho mayores que la establecidas como máximas en la ficha, y el número máximo de viviendas superarían las 114 establecidas.
- Debe existir coherencia entre las condiciones de edificación establecidas en las Ordenanzas y las edificabilidades resultantes consideradas.

5. Respecto a las Reservas de Dotaciones del Art. 22 del RP:

Se reservan 174 plazas de aparcamiento en el PP, de las cuales se reservan en superficie de suelo público 74 para residencial y 27 para el uso comercial y dotacional. El RP establece que deben reservarse:

Para uso residencial:

Con carácter privado: 1plaza/100m²t para viviendas menores de 120 m²

1,5 plaza/100m²t para viviendas mayores de 120 m²

Con carácter público: (en espacios públicos anejos al viario): 50% de las de carácter privado.

Para uso Industrial, terciario o dotacional: 1/200 m²t

Por lo tanto el nº de plazas reservadas sería insuficiente.

6. Del mismo modo respecto al Aprovechamiento Tipo:

Se ha de tener en cuenta que en el sector U-9 se establecen dos usos lucrativos y varias

tipologías edificatorias Vivienda Unifamiliar (grados 1º y 2º) y Bloque. De acuerdo con el Art. 33 del RP: *“Para calcular del Aprovechamiento tipo se dividirá el Aprovechamiento objetivo o real del AR, **ponderado en función de los distintos usos**, entre la superficie de esta excluido la del terreno dotacional público ya afectado a su destino.”*

- Debe aportarse el cálculo del At, que se calculará considerando los coeficientes de ponderación correspondientes a usos y tipologías edificatorias que puedan dar lugar a rendimientos económicos muy diferentes. (Art. 34 del RP)
 - La utilización de estos coeficientes correctores impedirá la identificación exacta de unidades de aprovechamiento (ua) y las edificabilidades en m²t.
7. Respecto a la propuesta reflejada en el Convenio sobre la sustitución de la cesión de los terrenos correspondientes a SSGG de Espacios Libres por su equivalente económico en razón de 30€/ ua, se hacen las siguientes consideraciones:
- 1º La LOTAU no considera la posibilidad de la sustitución de las Cesiones de suelo para los SSGG previstos en el planeamiento, por su equivalente económico.
- 2º Se considera que el Suelo destinado a SSGG tiene aprovechamiento nulo. La LOTAU establece la reserva de suelo de SSGG para Espacios libres en proporción a 1000 m²/ 200 hbtes. Al no estar contemplado esta Unidad de actuación en el Planeamiento vigente al tratarse de suelo rústico recalificado como urbanizable en el presente Plan Parcial, correspondería, bien la justificación de su cumplimiento ó la reserva del suelo correspondiente, pero no su sustitución por el equivalente económico.
8. Por lo expuesto en el nº 1, debe realizarse un documento de refundición adecuado, en especial de los planos.
9. La cesión del aprovechamiento lucrativo, capaz de materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto, puede sustituirse por el abono en dinero a la Administración municipal, tasado por ésta.

B. Respecto a la Tramitación de los PAUs

1. No obra en el expediente documentación alguna sobre la consulta previa al Ayuntamiento sobre la viabilidad de la actuación de acuerdo con el Art.64.7 de la LOTAU.
2. Se apunta comunicado emitido por la Delegación Provincial de Medio Ambiente, con fecha 12 de Septiembre de 2005, requerido por la Delegación de Vivienda y Urbanismo en relación con el Expediente Programa de Actuación Urbanizadora U-9 de Arcas del Villar” , referente a la adecuación del mismo a la Evaluación Ambiental Preliminar, indicando que: *deberán reflejarse en la Memoria Justificativa del Proyecto las Medidas vinculantes segunda a novena de las conclusiones de la citada Evaluación Ambiental Preliminar*”, así como incluir las medidas necesarias para la integración ambiental del planeamiento. Además previo al inicio de la obra se deberá justificar la capacidad de las redes de Infraestructuras a las que se va a conectar el nuevo crecimiento previsto (medida vinculante décima).

En base a lo anterior y por tener este informe carácter vinculante, de acuerdo con el art. 38.3 TR LOTAU, deberá adaptar el documento a las condiciones anteriormente expuestas, previamente a la aprobación definitiva. Del acuerdo que finalmente se adopte y del documento que se apruebe definitivamente se trasladará original o copia auténtica a esta Consejería de Vivienda y Urbanismo.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, **acuerda asumir informe técnico sobre el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector U.9. del suelo clasificado como suelo rústico de reserva en las Normas Subsidiarias de Arcas del Villar (Cuenca), promovido por Construcciones Trigómez, S.L..**

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

1. Aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora y formalizados los compromisos y prestadas las garantías de promoción, el Municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio.
2. La publicación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora requerirá la acreditación de su previa presentación en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico para su inscripción en el mismo.
3. Para la inscripción del Programa en el registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, deberá aportarse certificación del acto de su aprobación, así como una copia del documento de planeamiento y del convenio o de la relación precisa de los compromisos asumidos, debidamente diligenciados por el Secretario de la Corporación.

PUNTO 14º.- INFORME TÉCNICO-JURÍDICO DEL ESTUDIO DE DETALLE QUE TIENE POR OBJETO EL CAMBIO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN EL ENCUENTRO DE LA CALLE MONTEJANO Nº 55 CON LA CALLE TENIENTES, CORRESPONDIENTE AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

En fecha 15 de Julio 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 del TRLOTAU y artículos 145 y 139.1 del Reglamento de Planeamiento, sobre la adecuación del proyecto a las determinaciones de la ordenación estructural definidas en el Art. 24.1.

ESTUDIO TÉCNICO

Se trata de un Estudio de detalle (MODIFICADO, fechado en junio de 2005) de iniciativa particular por parte de D. Venancio Lopez García redactado por el Arquitecto D. Diego Torrente Garavilla para corrección de alineación de dos parcelas situadas en el encuentro de la calle Montejano nº 55 con la calle Tenientes del municipio de Las Pedroñeras (Cuenca).

La actuación propuesta en el proyecto consiste en la corrección de la alineación de la edificación correspondiente a las fincas nº 55 y nº 2 establecida en el Plan de Ordenación.

Objeto.

Con este documento se pretende cambiar las alineaciones y rasantes, o mas precisamente fijarlas, en el encuentro de la calle Montejano nº 55 con la calle Tenientes, tal como se recoge en el art. 28.2.a) de la LOTAU.

Actualmente, el instrumento de planeamiento por el que se rige Las Pedroñeras es el Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente en el año 2002.

Según se puede comprobar en el Plan de Ordenación Municipal, entre las parcelas nº 2 de la calle Tenientes y la nº 55 de la calle Montejano no aparece el estado real, como se puede comprobar en el Plano catastral, de las edificaciones, dado que los retranqueos realizados en la primera puede llevar a algún tipo de confusión.

Por tanto, en el presente Estudio de Detalle, se pretende definir las alineaciones de la citada calle, ajustándolas a la realidad existente y de conformidad entre los propietarios afectados y el Ayuntamiento.

Las superficies de las parcelas afectadas son:

Parcela nº 55 de la c/ Montejano 33,26 m²
Parcela nº 2 de la calle Tenientes.....62,10 m²

Las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle pertenecen a la Zona de Ordenanza 1ª, Casco Antiguo.

Indica, así mismo, que la corrección de alineaciones, no puede suponer un aumento de la edificabilidad existente.

Superficie de la parcela con alineación actual: 26,86 m²

EDIFICABILIDAD EXISTENTE

ORDENANZA Z.1, Tres Plantas (Baja + dos)

Edificabilidad: 26,86 × 3 plantas = **80,58 m²**

Superficie de la parcela con alineación propuesta: 33,26m²

EDIFICABILIDAD AUTORIZADA

ORDENANZA Z.1, Tres Plantas (Baja + dos)

Edificabilidad: $33,26 \times 2$ plantas (Baja y 1ª) =
 $(80,56 - 66,52) \times 2^{\text{a}}$ planta =

66,52 m²

14,06 m²

TOTAL EDIFICABILIDAD AUTORIZADA:

80,58 m²

Las alineaciones a la calle de las dos fincas a la calle Tenientes que figuran en el plano correspondiente del Plan de Ordenación no se corresponde con la delimitación de las edificaciones existentes en la actualidad. El presente Estudio de Detalle pretende fijar la alineación ajustándola a la realidad existente, pues de no proceder de esta forma la parcela afectada, c/ Montejano 55, por su escasa superficie no podría ser edificable.

Por todo ello, se pretende cambiar las alineaciones y rasantes en el encuentro de la calle Montejano 55 con la calle Tenientes.

INFORME

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Las Pedroñeras, es el Plan de Ordenación Municipal, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión del 26 de Junio de 2002.

La Comisión Provincial de Urbanismo en la sesión de 20 de septiembre de 2004 ya informó un Estudio de Detalle presentado por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, de iniciativa particular por parte de D. Venancio López García y redactado por el arquitecto D. Diego Torrente Garavilla, en el que acordó: " ... informar desfavorablemente ...".

El presente expediente, se trata de un Estudio de Detalle MODIFICADO, que tiene el mismo objeto que el anterior, justificando el no incremento de edificabilidad.

Sin embargo, y tal como se indicaba en el informe de la CPU de 20-9-04, el fondo del asunto, es que se pretende cambiar unas alineaciones fijadas en el POM, y que la figura para poder realizar esa modificación, si procede, es una modificación puntual del POM, pero nunca con un Estudio de Detalle.

De acuerdo con el Art. 28 del TRLOTAU, el Estudio de Detalle se limita 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.

En este caso, al tratarse de solares construidos, la definición de las alineaciones establecida en el POM vigente, dejan a la edificaciones existentes en situación de fuera de Ordenación, en las que, en aplicación del Art 24.2.d, solo se podrán autorizar obras de mera conservación por total incompatibilidad con las determinaciones del plan, o parcialmente incompatibles en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

Las condiciones de volumen específicas de la Zona de Ordenanza 1ª permiten una ocupación máxima del 100%, con un fondo edificable de 20 m. y tres plantas con una altura máxima sobre rasante de 9,50 m.

Con las alineaciones definidas actualmente en el Plan y aplicando las condiciones de volumen para la Zona 1, la edificabilidad resultante es menor puesto que deja una parte de la superficie de los solares fuera de la alineación.

Por lo tanto los ajustes contenidos en el Estudio de Detalle si suponen un incremento de aprovechamiento sobre el previsto en el planeamiento y una reducción de la superficie prevista para viales.

Por otro lado, no se entiende que la alineación establecida en el POM en la calle Tenientes sea un error de planeamiento sino una actitud intencionada de rectificar la actual embocadura de la calle.

No sería labor de un Estudio de Detalle esta corrección de alineación, sino de una Modificación Puntual del POM vigente.

Indicar que no se justifica la adecuación a las previsiones del P.O.M.

En este Estudio de Detalle, como indica el redactor, se cambian las alineaciones fijadas en el P.O.M., cuando de conformidad con el art. 28.2 de la LOTAU, la función de los Estudios de Detalle es completar y adaptar las alineaciones previstas en el P.O.M., por lo que se incumple la función.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda informar **desfavorablemente** el Estudio de Detalle, por no estar dentro del objeto, y por superar los límites de un Estudio de Detalle.

PUNTO 15.1.- EXPTE. 45/05. CONSTRUCCIÓN E INSTALACIONES ANEXAS DE CIRCUITO DE KARTING, PROMOVIDA POR QUINTACAR, S.L., EN QUINTANAR DEL REY (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 18-11-04.

- Informe Municipal favorable, de fecha 6-5-05, relativo a:
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 6-5-05.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 60 de fecha 24-3-05 y en el periódico "EL DÍA" de fecha 19-3-05. Según certificado municipal de fecha 6-5-05, se ha producido una reclamación de la Asociación de Discapacitados Físicos de Cuenca, de fecha 4-4-05, en la que solicitan que se adopten las medidas oportunas de accesibilidad.
- Autorización de la Delegación Provincial de Obras Públicas de Cuenca, de fecha 18-11-04, como administración titular de la carretera Casasimarro-Quintanar del Rey, pp. Kk. 9.798 y 9.941, margen izquierda.
- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 28-6-05 indicando que el proyecto ha sido objeto de declaración de impacto ambiental según resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental de fecha 7-6-05, que lo considera viable ambientalmente y que los acabados serán en colores mates.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 186 del polígono nº 30, término municipal de QUINTANAR DEL REY, con una superficie de 20.140 m².

Se trata de un circuito de karting, con una pista de 800 metros de cuerda y 7 metros de anchura, por la que circularán los karts homologados por la Real Federación Española de Automovilismo. Dispone, además, de una nave de 360 m², con una altura máxima de 6,30 metros, para almacenamiento y custodia de vehículos, taller de reparación, aseos y vestuario, bar-cafetería.

Dispone de acceso a la carretera Casasimarro-Quintanar del Rey, pp. Kk. 9.798 y 9.941, margen izquierda.

Dispone de energía eléctrica, agua de la red de abastecimiento público, fosa-filtro biológico prefabricada y vallado perimetral metálico de la pista, protegido por un seto.

Justifica la ubicación en suelo rústico por las propias características de la actividad.

INFORME:

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

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 del TRLOTAU.

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de un uso terciario, uso recreativo (art. 10) instalación relacionada con centros deportivos, como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: perímetro barrera arbórea.

En cuanto a la alegación presentada por la Asociación de Discapacitados Físicos de Cuenca, de fecha 4-4-05, en la que solicitan que se adopten las medidas oportunas de accesibilidad, se estima procedente que el proyecto cumpla la normativa específica sobre accesibilidad para este tipo de instalaciones deportivas que establezca la normativa específica sobre la materia.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **otorgar** la calificación urbanística solicitada condicionando su eficacia a la obtención del correspondiente informe favorable de la Consejería de Bienestar Social sobre el proyecto, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de QUINTANAR DEL REY. Una vez concedida la licencia lo comunicará a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, en adelante LOTAU). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) LOTAU).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 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 LOTAU).

PUNTO 15.2.- EXPTE. 49/05. NAVE DE OFICINAS PARA UN PARQUE DE ALMACENAMIENTO DE GASÓLEO, PROMOVIDA POR GASÓLEOS Y LUBRICANTES CRISTOBAL S.L., EN INIESTA (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 22-4-05.

- Informe Municipal favorable, de fecha 15-7-05, relativo a:
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 15-7-05.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 95 de fecha 12-5-05 y en el periódico "EL DÍA" de fecha 26-7-05. Sin alegaciones, según certificados municipales de fechas 7-6 y 7-9 del 2005.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 215 del polígono nº 66, término municipal de INIESTA, con una superficie de 13.000 m².

Se trata de una nave de 111,43 m² y una altura a alero de 3 metros, en el interior de la finca vinculada al parque de almacenamiento de gasóleo para la distribución al por menor mediante suministros directos a instalaciones fijas de carburantes y combustibles petrolíferos, sectores agrario y calefacciones y la nave se destinará para albergar las oficinas de la sociedad.

Dispone de acceso a la carretera CM-3222, en el p.k. 33,518, margen derecha.
Dispone de energía eléctrica, agua de un sondeo y fosa séptica.

INFORME:

La Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 18-6-04 otorgó la calificación urbanística relativa al parque de almacenamiento de gasóleo para distribución al por menor por medio de camión.

La Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 18-6-03 otorgó la calificación urbanística relativa a nave almacén anexa al parque de almacenamiento de gasóleo para distribución al por menor por medio de camión

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) del TRLOTAU, el emplazamiento en el suelo rústico, así como por tratarse de una actividad peligrosa el almacenamiento de gasóleo.

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 del TRLOTAU.

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.

Superficie objeto de replantación: 6.721 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 (Art. 58 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, en adelante LOTAU). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) LOTAU).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 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 LOTAU).

PUNTO 15.3.- EXPTE. 50/05. UNIDAD DE CENTRO DE ALMACENAMIENTO PARA DISTRIBUCIÓN DE PRODUCTOS PETROLÍFEROS DE LA CLASE C MEDIANTE LA INSTALACIÓN DE DOS DEPÓSITOS ENTERRADOS DOBLE PARED DE 50.000 Y 30.000 LITROS, ASÍ COMO INSTALACIONES NECESARIAS, PROMOVIDA POR GASÓLEOS EL PINAR S.L., EN ALMODOVAR DEL PINAR (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 1-4-05.
- Informe Municipal favorable, de fecha 9-9-05, relativo a:
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 6-9-05.

- Información pública: publicado en el DOCM nº 165 de fecha 18-8-05 y en el periódico "EL DÍA" de fecha 11-8-05. Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 12-9-05.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 28-7-05, que califica la actividad como peligrosa.
- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 7-7-05 indicando que el proyecto no es necesario someterse a evaluación de impacto ambiental según resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 57 del polígono nº 507, término municipal de ALMODOVAR DEL PINAR, con una superficie de 875 m².

Se trata de una instalación de un Centro de Almacenamiento para distribución de productos petrolíferos compuesto por:

Dos depósitos horizontales para almacenamiento de combustible líquido de 50.000 y 30.000 litros de capacidad de diámetro 2.500 mm. para instalación enterrada de doble pared acero-acero, contruidos en chapa de acero laminada según norma EN-10025, con espesores y características de acuerdo con la instrucción técnica MI-IP02 con boca de carga de 7 tomas. Cámara de doble pared con vacío realizado a 0,85 kr/cm² con certificado de inspección y prueba.

Dispone de acceso por un camino.

Dispone de energía eléctrica (grupo electrógeno), separador de hidrocarburos y cerramiento perimetral.

INFORME:

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) del TRLOTAU, el emplazamiento en el suelo rústico, así como por tratarse de una actividad peligrosa el almacenamiento de gasóleo.

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 del TRLOTAU.

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 (Art. 58 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, en adelante LOTAU). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) LOTAU).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 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 LOTAU).

PUNTO 16º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

No los hubo.

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

Vº Bº
PRESIDENTE

Fdo. Santiago García Aranda