

ACTA Nº 6/2005

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

En Cuenca, siendo las **9,30** horas del día **once de noviembre de 2005**, 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:

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. Juan Carlos Mascaraque Morales, 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.

D. Sixto Pozo García, Delegado Provincial de Cultura.

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

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. 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.

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

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

Justifican su inasistencia:

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

VOCALES:

D. Joaquín Esteban Cava, experto en Urbanismo.

Dña. Yolanda Córdoba García, en representación de la Excma. Diputación Provincial.

D. Jesús Cordente Ortega, Concejel 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.

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 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRAGACETE (CUENCA). PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

Con fecha 19 de septiembre de 2005, y a los efectos previstos en los art. 37 TR LOTAU y 136 RP LOTAU, se recibe en esta Delegación el Expediente de Modificación Puntual Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Tragacete (Cuenca), para su Aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN:

Art. 36.2 TR LOTAU:

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

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

D.O.C.M. nº 68	05-04-2005
Periódico "El Día"	06-04-2005

Certificado municipal sobre resultado del trámite de Información Pública 17-08-2005
(sin alegaciones)

Informes de los distintos Departamentos y órganos competentes de las Administraciones

Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar	21-10-2004
Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio que la considera viable	31-3-2005.
Informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo	04-04-2005
Permiso de intervención arqueológica, por la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura	05-07-2005
Informe favorable sobre los trabajos de prospección arqueológica de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura	08-08-2005
Informes favorables sobre abastecimiento, saneamiento y depuración de la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas	25-08-2005
Informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social	21-09-2005

Art. 36.3 TR LOTAU

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento efectúa la Aprobación inicial en Pleno celebrado el 16 de septiembre de 2005, según certificación municipal de 19 de septiembre de 2005.

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:

Recaba los siguientes informes:

Consejería de Medio Ambiente (26-9-05): adecuación a la Evaluación Ambiental Preliminar 7-10-05.

Requiere al Ayuntamiento de Tragacete para que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta, según informe de 30 de septiembre de 2005.

Atendidos los requerimientos efectuados, se recibe el expediente de la Modificación Puntual nº 2 de las NNSS de Tragacete con fecha de entrada de 5 de octubre de 2005.

ESTUDIO TÉCNICO

El documento de innovación, que constituye la Modificación Puntual nº 2, ha sido redactado por los arquitectos D. Pedro Rovira Peña y D. Javier Martínez de San Vicente Rullo, y consta de:

Memoria Informativa
Memoria Justificativa
Ordenanzas reguladoras
Planos de información
Planos de ordenación
Documento de refundición

La Modificación Puntual tiene como principal objetivo ampliar el suelo urbano existente incorporando terrenos colindantes al casco y actualmente clasificados como suelo rústico de reserva. La ubicación de los mismos, según el catastro de fincas rústicas es la del Polígono 2 parcelas 58 (antigua parcela 146) y 57 (antigua parcela 150) del paraje "El Morenal", con una superficie total de 13.488,90 m². Sus lindes son:

Norte	Suelo urbano
Sur	Parcela 56
Este	Caz del Molino de abajo
Oeste	Suelo urbano y camino del Molino

Los terrenos son reclasificados como suelo urbano de reserva, y de la nueva ordenación, resultan las siguientes superficies:

SUPERFICIE TOTAL			13.488,90 m ²
SUELO PÚBLICO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	507,27 m ²	
	VIALES	4.885,31 m ²	
	ZONA VERDE	1.386,20 m ²	7.168,61 m ²
	ZONA LIBRE 1	260,72 m ²	
	ZONA LIBRE 2	129,11 m ²	
SUELO PRIVADO	MANZANAS	5.962,69 m ²	6.320,29 m ²
	EQUIPAMIENTO PRIVADO	357,60 m ²	

La cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento se localiza en dos manzanas (RU-2 y RU-4) y suma un total de 596,34 m².

La Modificación establece, para la zona de ordenación urbanística El Morenal, tres Ordenanzas Particulares, correspondientes a: Residencial, Equipamiento privado y Equipamiento público.

Las principales características de la Ordenanza Particular de la Zona residencial son:

Uso	Residencial
Tipología de la edificación	Vivienda unifamiliar
Parcela mínima	90 m ²
Edificabilidad	1,20
Altura máxima de cornisa	9,70 m
Nº de plantas máximo	3
Ocupación máxima de parcela	100%
Retranqueos	No obligatorios
Cuerpos volados y voladizos	No
Sótano o semisótano	Sí
Bajo cubierta	No

El número máximo de viviendas será de 54.

Para comprobar la capacidad o adecuación de las infraestructuras urbanísticas existentes, se han analizado las siguientes:

- Red viaria
- Red de abastecimiento de agua
- Red de saneamiento
- Red de distribución eléctrica
- Red de alumbrado público
- Red de telefonía

INFORME:

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 Modificación Puntual tiene por objeto ampliar el suelo urbano existente incorporando terrenos colindantes al casco, con el fin de crear suelo residencial, así como obtener suelos para dotaciones públicas y equipamientos. Con ello pretende dar solución al problema de la demanda de vivienda que se viene detectando en el municipio, favorecer un turismo rural de calidad, mediante la oferta de segunda vivienda para demandantes atraídos por el entorno, y como consecuencia de todo ello, revitalizar el crecimiento de la población y dinamizar la actividad económica.

Los estándares de calidad urbana que establece el art. 23 RP LOTAU quedan justificados, ya que la superficie destinada a usos públicos de viario y dotaciones asciende a 7.168,61 m², superando el tercio de la totalidad del ámbito (13.488,90 m²).

Asimismo, se han previsto las conexiones correspondientes con los servicios urbanísticos existentes, comprobando que la capacidad de las redes resulta suficiente.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, por unanimidad acuerda la **aprobación definitiva** del expediente de **Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Tragacete** (Cuenca).

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

PUNTO 3º.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE SOTORRIBAS (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

Con fecha 21 de octubre de 2005, y a los efectos previstos en los art. 37 TR LOTAU y 136 RP LOTAU, se recibe en esta Delegación el Expediente de Modificación Puntual Nº 1 del Plan de Delimitación del Suelo Urbano de Sotorribas (Cuenca), para su Aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN:

Art. 36.2 TR LOTAU:

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

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

D.O.C.M. nº 123	21-06-2005
Periódico "El Día"	04-06-2005
Tablón de edictos	

Certificado municipal sobre resultado del trámite de Información Pública (sin alegaciones)	25-07-2005
--	------------

Informes de los distintos Departamentos y órganos competentes de las Administraciones

Informes sobre abastecimiento y saneamiento y depuración de la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas	31-8-2005
--	-----------

Informe sobre cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social	5-9-2005
---	----------

Informe de la Comisión Provincial de Urbanismo	27-09-2005
--	------------

Art. 36.3 TR LOTAU

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento efectúa la Aprobación inicial en Pleno celebrado el 14 de octubre de 2005, según certificación municipal de 16 de octubre de 2005.

ESTUDIO TÉCNICO

El documento de innovación, que constituye la Modificación Puntual nº 1, ha sido redactado por el arquitecto D. José Luis Villagarcía Serrano, y se formula con dos objetivos:

La apertura, en el núcleo de Sotos, de un nuevo vial de 8 metros de ancho
La modificación de la Ordenanza relativa al Suelo Urbano de Reserva (SUR)

Apertura de vial en el núcleo de Sotos

El nuevo vial que ocupa 840 m² se establece a lo largo de una parcela de propiedad municipal, actualmente clasificada como Suelo Urbano de Reserva (SUR). El objetivo es 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. Asimismo, la nueva ordenación, que modifica determinaciones de la ordenación detallada (OD), mejora el acceso a las instalaciones deportivas y la zona verde situadas al otro lado del vial.

Modificación de Ordenanza Reguladora para Suelo Urbano de Reserva

La Ordenanza reguladora para el SUR se modifica con el fin de 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; asimismo, se rebaja 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

Se pretende que la aplicación de los nuevos parámetros traiga 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.

INFORME:

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 nueva ordenación establecida para la apertura del vial modifica determinaciones de la ordenación detallada (OD), y queda justificada al posibilitar un mejor aprovechamiento de un solar de propiedad municipal que se va a dedicar a la construcción de viviendas con algún tipo de protección oficial, al tiempo que mejora el acceso a las instalaciones deportivas y la zona verde situadas al otro lado del vial.

La Modificación de Ordenanza afecta a las condiciones de parcela y determinadas condiciones de la edificación. Se mantiene la edificabilidad, y por tanto, no aumenta el aprovechamiento lucrativo; pero, como consecuencia de la aplicación de los nuevos parámetros

relativos a las condiciones de parcela, se produce un aumento de la densidad residencial, y por tanto se ve modificada la ordenación estructural (OE).

Se ha calculado el incremento de la población prevista provocado por el aumento de densidad residencial, a los efectos cumplimiento del sistema general de espacios libres, justificando, de acuerdo con el art. 19.5.a) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, que el municipio se encuentra exento de tal exigencia dotacional, puesto que la población prevista no alcanza los 2.000 habitantes.

Se garantizan los servicios urbanísticos con las redes actuales, remitiendo, para la urbanización, a la Normativa General de Urbanización del PDSU y a la normativa relativa a la eliminación de barreras arquitectónicas.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, en este momento, se ausenta durante la toma de decisión, Dña. Carmen Torralba Valiente, Vicepresidenta de la Comisión, por ser la alcaldesa del municipio de Sotorribas. La Comisión, por unanimidad acuerda la **aprobación definitiva** del expediente de expediente de Modificación **Puntual nº 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Sotorribas** (Cuenca).

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

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 DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAR DE CAÑAS (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

Con fecha 31 de octubre de 2005, y a los efectos previstos en los art. 37 TR LOTAU y 136 RP LOTAU, se recibe en esta Delegación el Expediente de Modificación Puntual Nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villar de Cañas (Cuenca), para su Aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN:

Art. 36.2 TR LOTAU:

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

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

D.O.C.M. nº 86	29-04-2005
Periódico "El Día"	11-04-2005
B.O.P. Cuenca	18-04-2005

Certificado municipal sobre resultado del trámite de Información Pública 25-08-2005
(Sin alegaciones)

Informes de los distintos Departamentos y órganos competentes de las Administraciones

Requerimientos de informes a:

Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente	05-04-2005
Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo	05-04-2005
Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social	25-04-2005
Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas	25-04-2005
Dirección General de Patrimonio y Museos	03-05-2005
Informe de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo	21-05-2005
Informes del Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica de la Consejería de Obras Públicas:	
Saneamiento y depuración	23-05-2005
Abastecimiento	08-06-2005
Evaluación Ambiental Preliminar de la Consejería de Medio Ambiente	26-09-2005

Dictamen de los Municipios colindantes

Fotocopias compulsadas de los escritos dirigidos, con fecha 05-04-2005, a los municipios de:

Alconchel de la Estrella
Villarejo de Fuentes
Montalbanejo
Zafra de Zánchara
Montalbo
Villares del Saz
(Sin respuesta según Diligencia municipal de 04-10-2005)

Art. 36.3 TR LOTAU

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento efectúa la Aprobación inicial en Pleno celebrado el 27 de octubre de 2005, según certificación municipal de 28 de octubre de 2005.

Art. 37 TR 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 recaba, con fecha 02-11-2005, informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente sobre Adecuación a la Evaluación Ambiental Preliminar. Esta informa favorablemente con fecha 7-11-05.

ESTUDIO TÉCNICO

El objeto de la Modificación se centra en dos ámbitos diferentes:

Ámbito A: Terrenos situados al Este del casco urbano, actualmente clasificados como Suelo Rústico de Reserva (Z 12) y Suelo Rústico con tolerancia de uso y edificación agrícola y ganadera (Z 11), con una superficie total de 7.177 m², que pasarían a incorporarse al Suelo Urbano (de Reserva) con calificación de:

"Edificación residencial unifamiliar adosada en hilera" ZOU 1 bis	3.270 m ²
"Zona verde pública" ZOU 8	595 m ²
"Viario de sistema local"	3.312 m ²

Ámbito B: Terrenos situados en el interior de la Urbanización "Casalonga", clasificados por las NN.SS. vigentes como Suelo Urbano con Ordenanza 3 "*Zona de Huertas familiares (Casalonga)*", que pasarían a ser calificados como "*Zona de Servicios Privados*" (Ordenanza 7). Corresponden a la parcela catastral 51030.07, con un total de 10.654 m².

Ámbito de Actuación A:

La Modificación propuesta consiste en incorporar al Suelo Urbano, mediante el cambio de clasificación, unos terrenos situados al Este del casco, cuya superficie asciende a 7.177 m².

Con el objeto de reducir la edificabilidad correspondiente al interior del casco urbano se crea una nueva **Ordenanza 1bis**, de aplicación en los terrenos pertenecientes al ámbito de Actuación A. Las condiciones generales y particulares de uso y volumen son las mismas que las de la actual Ordenanza para la Zona 1, a excepción de:

Parcela mínima	100 m ²
Ocupación máxima	70%
Altura máxima	2 plantas
Fondo máximo edificable	9,50 m

Normativa urbanística actual según el planeamiento vigente

	AMBITO A
Superficie	7.177 m ²
Clasificación del suelo	Suelo Rústico con tolerancia de uso agrícola y ganadero (Z 11) Suelo Rústico de Reserva (Z 12)
Uso principal y ordenanza	Z 11 Agrícola, ganadero, forestal e industrial agropecuario Z 12 Agrícola, ganadero o forestal

Propuesta de Modificación

	AMBITO A
Superficie	7.177 m ²
Clasificación del suelo	Suelo Urbano de Reserva
Uso principal y ordenanza	Ordenanza 1bis "Edificación residencial unifamiliar adosada en hilera"

Para el desarrollo y gestión se ha delimitado una Unidad de Actuación Urbanizadora, quedando sujetos los terrenos incluidos al deber de urbanizarse mediante obras públicas ordinarias.

Con la introducción de dicha Ordenanza, las Ordenanzas resultantes en Suelo urbano son las que siguen:

Zona 1:	EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA
Zona 1 bis:	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA EN HILERA
Zona 2:	EDIFICACIÓN DOTACIONAL
Zona 3:	ZONA DE HUERTAS FAMILIARES (CASALONGA)
Zona 4:	ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES (CASALONGA)
Zona 5:	ZONA DE VIVIENDAS AGRUPADAS (CASALONGA)
Zona 6:	ZONA DE SERVICIOS PÚBLICOS
Zona 7:	ZONA DE SERVICIOS PRIVADOS (CASALONGA)
Zona 8:	ZONA VERDE PÚBLICA (CASALONGA)
Zona 9:	ZONA DEPORTIVA PÚBLICA (CASALONGA)
Zona 10:	ZONA DEPORTIVA PRIVADA (CASALONGA)

En cumplimiento de los estándares de calidad urbana, y de acuerdo con los art. 69.2.2. TR LOTAU y 23 RP LOTAU, se comprueba que las reservas para viario y dotaciones suponen al menos un tercio de la superficie total ordenada (7.177 m²):

$$\text{Total reservas} = 3.312 \text{ m}^2 \text{ Viario} + 595 \text{ m}^2 \text{ Dotaciones (Zonas verdes)} = 3.907 \text{ m}^2$$

$$3.907 \text{ m}^2 > 1/3 \text{ s/ } 7.177 \text{ m}^2 = 2.392 \text{ m}^2$$

Se han previsto, para la ejecución de las infraestructuras y servicios urbanísticos necesarios para cubrir las necesidades generadas por la nueva ordenación, las siguientes obras:

- Acondicionamiento del terreno
- Red de alcantarillado
- Red de abastecimiento de agua y riego
- Red de alumbrado público, electricidad y telefonía
- Pavimentación
- Jardinería y equipamiento

Ámbito de Actuación B:

La Modificación plantea el cambio de calificación de terrenos situados en el interior de la Urbanización "Casalonga", con Ordenanza 3 "*Zona de Huertas familiares (Casalonga)*", que pasarían a ser calificados como "*Zona de Servicios Privados (Casalonga)*" (Ordenanza 7)

Normativa urbanística actual según el planeamiento vigente

	AMBITO B
Superficie	10.654 m ²
Clasificación del suelo	Suelo Urbano
Uso principal y ordenanza	Ordenanza 3 “Zona de Huertas familiares (Casalonga)”

Propuesta de Modificación

	AMBITO B
Superficie	10.654 m ²
Clasificación del suelo	Suelo Urbano
Uso principal y ordenanza	Ordenanza 7 “Zona de Servicios Privados (Casalonga)”

No es preciso delimitar Unidad de Actuación Urbanizadora alguna, puesto que los terrenos ya cuentan con servicios urbanísticos.

El cambio de Ordenanza supone un incremento del aprovechamiento lucrativo de los terrenos, ya que se pasa de la Ordenanza 3, que fija en sus condiciones de volumen una edificabilidad de 0,2 m³/m², a la Ordenanza 7, con 1 m³/m². Por lo tanto, y como medida compensatoria, se calculan las reservas de suelo dotacional público de acuerdo con el art. 21.4.b) RP LOTAU:

Incremento de edificabilidad = 1,00 m³/m²s – 0,20 m³/m²s = 0,80 m³/m²s
 0,80 m³/m²s equivalen a 0,32 m²t/m²s (para una altura libre de 2,50 metros)

Aplicando lo anterior al producto 0,15 x E x S (art. 21.4.b) RP LOTAU) se obtiene:

$$0,15 \times 0,32 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} \times 10.654 \text{ m}^2\text{s} = 511,39 \text{ m}^2\text{s}$$

(De los cuales se deben destinar 2/3 para zonas verdes (340,93 m²) y 1/3 (170,46 m²) para otras dotaciones)

Asimismo, deberá reservarse suelo vinculado al viario para aparcamientos públicos en proporción de una plaza por cada 400 m²t (9 unidades)

Las reservas que finalmente se realizan son:

ZONAS VERDES	346 m ² > 340,93 m ²
OTRAS DOTACIONES	178 m ² > 170,46 m ²
APARCAMIENTOS	10 uds > 9 uds

INFORME

Villar de Cañas cuenta con una población de 513 habitantes y tiene como planeamiento vigente las Normas Subsidiarias de Planeamiento (revisión de 1988) aprobadas por la Comisión

Provincial de Urbanismo el 5 de marzo de 1992.

La Modificación Puntual nº 1 de Villar de Cañas se plantea como respuesta a dos problemas urbanísticos puntuales que vienen siendo observados por el Ayuntamiento:

La gran demanda social de suelo urbano para la construcción de viviendas unifamiliares baratas y/o sujetas a algún régimen de protección, dirigidas a familias de recursos económicos limitados.

La iniciativa de un propietario de parcela en la Urbanización "Casalonga" que pretende la construcción de un edificio asistencial para la tercera edad en terrenos cuya calificación urbanística no lo permite.

Y por tanto, resulta procedente, adecuada y necesaria para favorecer el desarrollo del municipio, atendiendo a demandas sociales de vivienda y equipamiento.

La propuesta de reclasificación que conlleva el **ámbito de actuación A**, implica un incremento de aprovechamiento lucrativo, quedando justificado que, en cumplimiento de los estándares de calidad urbana, y de acuerdo con los art. 69.2.2. TR LOTAU y 23 RP LOTAU, las reservas para viario y dotaciones, que ascienden a 3.907 m², superan el tercio de la superficie total ordenada (2.392 m²).

Se ha previsto la ejecución de las infraestructuras y servicios urbanísticos necesarios para cubrir las necesidades generadas por la nueva ordenación del ámbito A, realizando las acometidas desde la red municipal existente y desde la red de suministro de energía eléctrica de la Compañía suministradora, una vez comprobado que cuentan con capacidad suficiente para dar servicio a las nuevas viviendas cuya realización permitirá la aprobación de la presente Modificación Puntual, sin que se produzcan deficiencias ni reducciones en la calidad de los suministros en las zonas urbanas colindantes.

En el **ámbito de actuación B** se produce igualmente un incremento del aprovechamiento lucrativo, puesto que el cambio de calificación supone pasar de la aplicación de la Ordenanza 3, que fija en sus condiciones de volumen una edificabilidad de 0,2 m³/m², a la Ordenanza 7, con 1 m³/m².

De acuerdo con los art. 39.2 TR LOTAU y 120.1 RP LOTAU, se contemplan las medidas compensatorias necesarias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, en la medida en que éste se ha incrementado.

La Modificación incluye, de acuerdo con el art. 39.9 TR LOTAU, documento de refundición constituido por un anexo a la Memoria (con la relación de las ordenanzas existentes y de la nueva creada), así como los planos correspondientes (P-3 y P-8).

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, en este momento se ausenta durante la toma de decisión, D. Carlos Bermejo Patón. La comisión, por unanimidad acuerda la **aprobación definitiva** del expediente de **Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de Villar de Cañas** (Cuenca).

Una vez tomado el acuerdo por parte de la Comisión, entra de nuevo en la sala D. Carlos Bermejo Patón.

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 5º.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 15 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCÓN (CUENCA), PARA INFORME.

Con fecha 26 de Octubre de 2005 el Ayuntamiento de Tarancón remite expediente de Modificación Puntual nº 15 de las NN.SS. redactada por los arquitectos D. José Ángel Arquero López y D. Javier Arquero Avilés, solicitando Informe en cumplimiento del Art. 36.2.B del TRLOTAU y 135.2.b del Decreto 284/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

ANTECEDENTES.

Población: 11.930 habitantes
Promotor: Ayuntamiento de Tarancón.

El SAU Industrial I-8 viene definido y delimitado en las NN.SS. de 1998. Se han producido dos modificaciones que han afectado a la delimitación original de este Sector en las NNSS:

La Modificación Puntual nº 2 aprobada en la CPU de 26-01-2001, supuso la incorporación al SU Industrial (OR-6), de unos terrenos situados al Sur del SAU-I-8, correspondientes al SRR, constituidos por una parte de la parcela Nº 356 del polígono 507 de rústica con una superficie total de 27.348 m²s. Esta modificación incluye la corrección de la delimitación de los sectores contiguos pertenecientes al SAU-I-8 al modificar el trazado del vial SG-TC situado al sur del SAU.

La Modificación Puntual Nº 10, aprobada por la CPU de 23-02-2005 vuelve a actuar sobre esta zona corrigiendo la situación del vial y rotonda que limita el SU al sur del casco así como el vial límite de la delimitación del SU con el SAU-I-8, que supone la modificación de las correspondientes alineaciones y superficies, y en concreto el aumento de superficie del SAU-I-8 en 1.672,05 m² de SR y en 950,54 m², de suelo correspondiente a SU del AREG/AREU -58, con un total de 2.622,59 m² totales. Esto supuso, al descontar los viales incluidos en el Sector, un aumento de superficie correspondiente a suelo de uso industrial (OR-6) de 1.831,08 m² y una disminución del mismo de 124,89 m² y un aumento de 916,40 m² en viales.

La superficie original de acuerdo con la ficha del Sector establecida en las NNSS era de 113.812 m². La Modificación nº 10 eleva esta a 116.434,59 m²s y modifica ampliando las reservas de viario, espacios libres y equipamiento correspondientes. Igualmente adapta la cesión de aprovechamiento al 10%.

TRAMITACIÓN:

Remisión del documento correspondiente a la Modificación puntual nº 15 a la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo, con fecha de entrada 26-10-2005,

ESTUDIO TÉCNICO:

La Modificación Puntual que se presenta, se plantea para posibilitar el desarrollo de una parte del Sector I-8 de las NN.SS.. Afecta fundamentalmente a la delimitación del AREG/AREU-61 y al Sector I-8.

El proyecto correspondiente está redactado por los Arquitectos D. José Ángel Arquero López y D. Javier Arquero Avilés.
El documento consta de:

MEMORIA:

Memoria Informativa: contiene los apartados siguientes:

Características del suelo. Propietarios: 4 grandes propietarios y 8 pequeños propietarios. Aptitud de los terrenos; Condicionantes Urbanísticos: Modificación Puntual Nº 10 de las NNSS. Afecciones Impuestas: Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y la sociedad SAT El Castillo.
Reservas dotacionales: 15% de la superficie total ordenada, según RP; Plazas de Aparcamiento 1P/200 m²t de uso. 50% uso público; Cesiones de Aprovechamiento: 10% del At.

Memoria Justificativa:

Justificación de la adecuación a la OE; Fichas del SAU-I-8 de las NNSS y la Modificación nº 10.
Convenio Urbanístico. Estipulaciones; Proceso para la Modificación Puntual nº 15.
Variaciones de la presente Modificación; Determinación del Sector de Actuación. Superficies Fichas del SAU-I-8(A); Ordenanzas de Aplicación; Relación de Propietarios; Servicios Urbanísticos.

Anejos: se incluyen como anejos:

Anejo 1:

Fichas del SAU-I-8 en las NNSS de 1.998.

Ficha del SAU-I-8 correspondiente a la Modificación Nº 10 (datos erróneos).

Anejo 2:

Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y la Sociedad Agraria SAT del Castillo.

Anejo 3:

Fichas Resultantes de la Modificación: del SAU-I-8(A) y SAU- I-8 RESTO.

Anejo 4:

Ordenanzas Municipales: Se incluyen las ordenanzas de aplicación: OR-5 Almacenes y Talleres; Dotacional OR-9; y Zonas Verdes ZV.

Anejo 5:

Planos y parcelas del Catastro. Se incluyen las fichas del catastro de todas las parcelas que se incluirán en el nuevo ámbito del SAU-I-8(A).

PLANOS:

ESTADO ACTUAL. Infraestructuras existentes. Alineaciones y Calificación Pormenorizada

ESTADO MODIFICADO. Infraestructuras existentes. Alineaciones y Calificación Pormenorizada.

PLANO DE CATASTRO.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Situación:

La presente modificación afecta a los ámbitos correspondientes al AREG/AREU-61 de SU y al Sector SAU-I-8 de suelo apto para urbanizar (SUR en la actual legislación urbanística vigente).

Superficie total del ámbito:

Superficie total bruta del AREG/AREU-61 incluida en esta modificación: 4.699,75 m²s
Superficie Total bruta del SAU-I-8 (erróneo): 115.518,19 m².

La Modificación nº 15 propone:

la incorporación de parte del suelo correspondiente al AREG/AREU-61 del SU, que se encuentra sin desarrollar, al Sector I-8 (reclasificación de SU a SUR).

La división del SAU-I-8 en dos Sectores SAU-I-8(A) y (B) para posibilitar su efectivo desarrollo, dada la gran extensión del sector delimitado en las NNSS.

Modificación de la Ordenanza de aplicación al nuevo Sector delimitado SAU-I-8(A) que era la OR-6 para el suelo incluido en el SAU-I-8 y la OR-7 para el incluido en el AREG/AREU-61 y que pasa a la Ordenanza OR-5.

JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Del contexto de la memoria y el Convenio aportado en el Anejo 3 (y más claramente en este último), se deduce que la justificación de la Modificación efectuada se fundamenta en posibilitar el desarrollo de parte del SAU I-8 dada la dificultad del desarrollo de la totalidad del actual SAU debido a su gran extensión. Se propone la inclusión de una parte del AREG/AREU-61 (la trasera del restaurante STOP) que, según se expresa en el Convenio: *"La dificultad de desarrollo de la AREG/AREU- 61 debido a la forma irregular e incapacidad de*

acceso a las parcelas haciéndose necesario su incorporación al SAU-I-8 contiguo, para su resolución,

En la pg.4 se incluye la justificación del cumplimiento de la Ordenación Estructural que más bien se refiere al la propuesta de modificación.

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La Modificación desarrolla el Convenio Urbanístico presentado en el ANEJO 2 de la Memoria:

Convenio Urbanístico:

Entre el Ayuntamiento de Tarancón y D. Jesús Antonio García Arnau en representación de la Sociedad Agraria SAT El Castillo y la mercantil Auxiliar de Cogeneración SL. Suscrito el 31-10-2002. El objeto del Convenio es delimitar un nuevo SAU para su desarrollo mediante PAU, según se expone en el punto séptimo.

El Ayuntamiento se compromete a Iniciar los trámites de procedimiento para unificar el actual AREG/AREU-61 y parte del SAU-I-8 en un solo ámbito de ejecución, que ejecutará por Gestión directa con los siguientes plazos: un plazo de 24 meses desde la firma del Convenio para la aprobación de la Modificación y de 18 meses para la aprobación del PAU

La Sociedad SAT El Castillo será titular de aprovechamiento lucrativo de uso Industrial de acuerdo con la OR-5 en el nuevo ámbito de I SAU-I-8 bis, de 1.228 m² de suelo neto dividido en al menos tres parcelas cercanas a las de la mercantil Auxiliar de Cogeneración SL.

La ficha de las NNSS del SAU-I-8 vigente tras la Modificación N^o 10 es (errónea):

FICHA DEL SAU-I-8:

SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA: 115.518,19 m²s

SUPERFICIES CALIFICADAS:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (M ²)	
OR-6	80.862,73	
SL/TC	17.327,73	
SL/EQ	5.775,,91	(1)
SL-ZV	11.551,82	(2)

SUPERFICIES CALIFICADAS: 0,55 m²c/m²s

PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO NETO: 70%

DENSIDAD MÁXIMA: No se establece

SUPERFICIES DE CESIÓN:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (M ²)	
SL/TC	17.327,73	(1)
SL/EQ	5,775,91	(2)
SL-ZV	11.521,82	(3)
OR-5	0,055 m ² c/m ² s	(4)

OTRAS CONDICIONES:

Aplicación del RP: 15% sobre Superficie bruta
Aplicación del RP: 10% sobre Superficie bruta
Aplicación del RP: 5% Superficie bruta
Aplicación sobre el suelo de Titularidad Privada

DENOMINACIÓN DEL SECTOR DE SAU: I-8 INDUSTRIAL-STOP

La Modificación presentada establece la delimitación de dos Sectores producto de la división del Sector SAU-I-8 de Suelo Apto para Urbanizar (SUR):

SAU-I-8(A) formado con parte del Sector SAU-I-8(A) al que se han añadido parte de los terrenos pertenecientes al AREG/AREU-61 que permanecen sin desarrollar consolidar su edificación.

El Sector SAU-I-8(A), comprende los terrenos siguientes:

Superficie de la AREG/AREU-61 incluida: 4.699,75 m²
Superficie perteneciente al SAU-I-8 original: 33.223.00 m²
Superficie total del Sector: 37.922,75 m²

Se establecen como Ordenanzas de Aplicación en el Sector.

OR-5 ALMACENES Y TALLERES (Art. 5.5 NNSS)
OR-9 DOTACIONAL (Art. 5.9 NNSS)
ZV ZONAS VERDES (Art. 5.10 NNSS)

FICHA DEL SAU-I-8(A):

SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA: 37.922,75 M²S

SUPERFICIES CALIFICADAS:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (M ²)	
OR-5	25.078,52	
SL/TC	7.155,29	
SL/EQ	1.896,14	(1)
SL-ZV	3.792,28	(2)
SUPERFICIES MÁXIMAS EDIFICABLES:	1,40 m ² /m ²	

PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO NETO: No se establece
DENSIDAD MÁXIMA: No se establece

SUPERFICIES DE CESIÓN:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (M ²)	
SL/TC	7.155,29	
SL/EQ	1.896,14	(1)
SL-ZV	3.792,28	(2)
OR-5	2.507,85	(3)-10%

OTRAS CONDICIONES:

- (1) Aplicación del RP: 5% sobre Superficie bruta
- (2) Aplicación del RP: 10% sobre Superficie bruta
- (3) 10% aplicable sobre suelo de Titularidad privada.

DENOMINACIÓN DEL SECTOR DE SAU: I-8(A) INDUSTRIAL-STOP

SAU-I-8 RESTO que comprende el terreno restante del Sector SAU-I-8 no incluido en el anterior.

Superficie del Sector SAU-I-8 RESTO: $115.518,19 - 33.223,00 = 82.295,19 \text{ m}^2$.

FICHA DEL SAU-I-8 (RESTO):

SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA: $82.295,19 \text{ m}^2$ s

SUPERFICIES CALIFICADAS:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (M ²)	
OR-5	57.606,63	
SL/TC	12.344,28	(1)
SL/EQ	4.114,76	(2)
SL-ZV	8.229,52	(3)

SUPERFICIES MÁXIMAS EDIFICABLES: $0,55 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$

PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO NETO: 70%

DENSIDAD MÁXIMA: No se establece

SUPERFICIES DE CESIÓN:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (M ²)	
SL/TC	12.344,28	
SL/EQ	4.114,76	(1)
SL-ZV	8.229,52	(2)
OR-5	$0,055 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$	(3) 10%

OTRAS CONDICIONES:

Aplicación del RP: 15% sobre Superficie bruta
Aplicación del RP: 10% sobre Superficie bruta
Aplicación del RP: 5% Superficie bruta
Aplicación sobre el suelo de Titularidad Privada

DENOMINACIÓN DEL SECTOR DE SAU: I-8(A) INDUSTRIAL-STOP

CONSIDERACIONES:

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Tarancón, son la Revisión de las Normas Subsidiarias, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 04-05/1999, y las Modificaciones de fechas MP-2: 05/04/2001, MP-10. 23-02-2005.

Se debe tener en cuenta que la figura de Planeamiento vigente en Tarancón es la Revisión de las NNSS basadas para su realización sobre la Legislación urbanística anterior y no sobre la LOTAU por lo que deberá establecerse la correspondencia e interpretación adecuada entre figuras de planeamiento y criterios empleados de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera y Segunda.

El suelo incluido en las AREG/AREU es suelo clasificado como SU que de acuerdo con lo establecido en sus NNUU Art. 1.3 son suelos que requieren pequeñas operaciones de regularización de linderos entre propietarios y/o pequeñas operaciones para completar la urbanización. La Gestión se realizará de acuerdo con los Apartado 3.7 y 3.8 de las Normas Generales que establece:

Para las Áreas a Regularizar, como procedimiento de ejecución se plantea: la redacción de Proyectos de parcelación, Reparcelación ó Compensación ó Acuerdo Notarial de regularización de parcelas entre el conjunto de propietarios. Los propietarios de más del 80% podrán redactar propuesta de Acuerdo de regularización y recibido informe favorable solicitar al Ayuntamiento la delimitación de la UA. Los propietarios del 50% deben solicitar al Ayuntamiento la delimitación de la UA y desarrollar por el Sistema de cooperación. Se establece en las NNSS un complejo proceso para efectuar esta regularización.

Para las Áreas a Reurbanizar, como procedimiento de ejecución, los Proyectos de Obras públicas o Proyectos de Urbanización a iniciativa particular o del Ayuntamiento de oficio.

Los propietarios de más del 80% podrán presentar Proyecto de obras o de Urbanización para su aprobación municipal. Los propietarios de más del 50% podrán recabar del Ayuntamiento la delimitación de una UE a desarrollar por el sistema de cooperación.

Los Planos del Documento de Revisión de las NNSS de Tarancón se compone exclusivamente de planos de Alineaciones y Calificación Pormenorizada de la totalidad del suelo clasificado como SU y SAU, dando la Ordenación detallada de todo el Suelo así clasificado.

De acuerdo con la LOTAU, estas áreas de suelo denominadas AREG/AREU, que son de tamaños variados y distintos grados de consolidación, se podrían corresponder en función del grado de consolidación de la urbanización y de la necesaria Reparcelación para la efectiva aplicación de la Ordenanza de aplicación:

Bien con la categoría de suelo clasificado como SUNC, ya que se prevé la delimitación de UA para su desarrollo y sobre todo en los casos en que existe regularización de parcelas. Si bien la forma de gestión no coincide con la establecida en la LOTAU, y se deberá adaptar a esta (debería ejecutarse con el correspondiente PAU y reservando las cesiones para dotaciones y el 10% de cesión del Aprovechamiento).

En algunos caso parece más acorde su identificación con zonas de SUC que tienen pendiente completar en algún punto su urbanización, resolviéndose (Las NNSS establecen la forma de actuación asistemática, en las que corresponde al propietario el 100% del Aprovechamiento y no se contemplan reservas de cesiones para dotaciones excepto en algunas que reservan suelo localizado para sistemas locales).

El SU de acuerdo con la LOTAU es: El que tiene la condición de solar ó estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de Espacio público como consecuencia de la modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado simultaneo al Proyecto de edificación. Y respecto a los cuales el planeamiento mantenga sin incremento alguno el aprovechamiento preexistente.

El AREG/AREU 61 incluye en su delimitación una parte se suelo ya edificada correspondiente al restaurante STOP, una parte calificada como SL/EL Sistema Local de Espacios Libres, parte correspondiente a viario y parte de suelo sin edificar. La Ordenanza de aplicación es la OR-7 Terciario Industrial.

Por otro lado el SAU-I-8 se supone que igualmente incorpora la Ordenación detallada reservando una parcela para SL / EL estando el resto destinado a la OR-6 Industrial.

La Revisión de las NNSS establece para el SAU, la condición de la elaboración del PP y conforme a las fichas de los Sectores delimitados que establecen las cesiones para dotaciones en cumplimiento del RP (Ley 76). La Ordenación detallada presentada podrá variarse solo por la inclusión de viario secundario o la reserva de dotaciones. La Ordenanza de aplicación solo podrá ser alterada por efecto de las concentraciones de aprovechamiento derivadas de la calificación de las dotaciones precisas y sin superar en ningún caso las edificabilidad total establecida en las fichas. En cualquier caso la ejecución se realizará mediante el correspondiente PAU.

A) Esta Modificación supone:

Por un lado una Reclasificación de Suelo (SU a SUR), y una Redelimitación de los Sectores establecidos en el Planeamiento, determinaciones de la Ordenación Estructural que no vienen reflejadas ni explicadas claramente en la Memoria Justificativa.

Por otro lado se modifica igualmente la Ordenanza de Aplicación, pasando un suelo (el correspondiente al AREG/AREU) de uso Terciario Industrial (OR-7) y (el suelo correspondiente al SAU-I-8) de Industrial (OR-6), a Almacenes y Talleres (OR-5). Si bien no se ha modificado el Uso Global industrial si se modifican los usos pormenorizados y las condiciones de Edificación establecidas en las correspondientes Ordenanzas. Esto deberá llevar consigo el correspondiente estudio de edificabilidades y Aprovechamiento resultante, dado que las Ordenanzas referidas consideran condiciones de edificación sensiblemente diferentes. Es evidente que el cambio de

Ordenanza de aplicación en este caso supone un incremento de edificabilidad, ya no solo en el SUR (la OR-6 establece parcelas de 750 m² y edificabilidad de 0,90 m²c/m²s y la OR-5 no establece parcela mínima y edificabilidad sobre parcela neta de 1,40 m²c/m²s). En el Suelo antes perteneciente al AREG/AREU-61 clasificado como urbano la modificación de Ordenanza (de la OR-7 con parcela mínima de 750 m² y edificabilidad de 1,20 m²c/m²s a 1,40 m²c/m²s en la OR-5) supone también un aumento de edificabilidad.

Además aumenta considerablemente la edificabilidad bruta considerada en la ficha del SAU de 0,55 a 1,40 m²c/m²s neto.

El cálculo de aprovechamiento que debería considerar los coeficientes de ponderación correspondientes al cambio de uso, si bien en las NNSS Tarancón no se consideran áreas de reparto ni aprovechamientos tipo, la LOTAU establece en el Art. 31 del RP que las AR en SUR deben tener un At similar que no difiera en más de un 15% en aquellas en las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario.

B) Respecto al cumplimiento del Art. 121 del RP y el 39.9 de la LOTAU referentes a la documentación que debe contener la modificación de cualquier plan:

El documento de modificación presentado constituye un documento incompleto y que contiene datos erróneos.

En concreto la ficha urbanística vigente correspondiente a la totalidad del Sector SAU-I-8 establecida en la Modificación N° 10. (Son 116.434,59 m²). Por lo que el resto de datos de ella derivados estarán igualmente equivocados.

También se aprecia error en la ficha resultante del Sector I-8 (RESTO) en el plano adjunto que no representa realmente el resto del Sector

La Documentación Gráfica es también incompleta y falta el Documento de Refundición, que contenga los documentos a sustituir en el correspondiente de las NNSS, entendiéndose que el documento aportado es el correspondiente a la Modificación.

En cuanto a la Información, es necesario concretar el Estado actual de la zona a modificar mediante la correspondiente información gráfica que refleje sobre todo el nivel de ejecución de los viales que le rodean estén incluidos o no en el Sector pero que le afecten en cualquier medida.

Se debe establecer claramente el Estado final de todos los Suelos afectados por la modificación. El AREG/AREU- 61 no se considera.

En cualquier caso el documento adolece de las justificaciones y explicaciones necesarias que hagan posible la comprobación de que se atiene a la legislación urbanística vigente establecida en la LOTAU y el RP.

OBSERVACIONES:

A) En cuanto a la Documentación:

Se debe completar el Documento en los siguientes términos:

El promotor y al que corresponde la iniciativa de la Modificación debe ser el Ayuntamiento de Tarancón.

El Documento Informativo debe contener toda la Información gráfica o escrita necesaria para dejar clara la actuación planteada así como las consideraciones necesarias para poder establecer la procedencia de la Modificación, y en particular:

Estado actual de los suelos cuyas condiciones se quieren modificar
Infraestructuras existentes y conexiones previstas.
Se debe aportar plano indicando gráficamente estos puntos.

En concreto en este caso, el plano de Estado actual será el correspondiente a la última Modificación nº 10, aunque puede ser conveniente aportar además los planos del documento original de las NNSS que es el que se incluye.

En la pg nº 6 la ficha que se incluye de la Modificación puntual nº 10 no es la correcta. No coincide la S. bruta ni las parciales. Por consiguiente estarán erradas las correspondientes a los Sectores resultantes

La Justificación de esta Modificación pasa por las siguientes enumeraciones de acuerdo con el Art. 121 del RP:

Identificar las clases de suelo en correspondencia con la LOTAU, así como establecer con claridad y expresamente en el documento el objeto de la Modificación (Reclasificación y Recalificación, además de la nueva delimitación de Sectores), y la correspondencia adecuada entre las clasificaciones y modos de gestión y/o ejecución establecidas en las NNUU para este suelo afectado por la modificación y el modo de ejecución de acuerdo con la LOTAU. El documento se debe adaptar a la LOTAU, de acuerdo a la Disposición transitoria segunda.

Se debe justificar asimismo, el cumplimiento de lo estipulado en el Art. 39 de la LOTAU para las innovaciones en el planeamiento en lo que a este afecte. La Modificación presentada afecta a la OE.

Debe existir un documento de Refundición conteniendo el/los planos que se sustituyen de los correspondientes de las NNSS, con la numeración correspondiente e indicando en la cartela el plano al que sustituye. De igual manera se debe actuar con el documento o documentos escritos que se modifiquen en la Memoria.

Respecto a los Planos:

Se debe completar la información referente a la Modificación e incluir un plano que represente el estado actual de consolidación y de las infraestructuras y Servicios.

El plano de Ordenación vigente es el correspondiente a la Modificación nº 10.

B) En cuanto al Objeto y contenido de la Modificación:

La Modificación expuesta afecta en gran medida a la OE. Además se completa la OD (iniciada en el planeamiento general con el establecimiento de Alineaciones y viario) con la localización de las reservas de Dotaciones.

Respecto a la Reclasificación del suelo que supone la Modificación: clasifica como SUR parte del suelo perteneciente al AREG/AREU-61 clasificado como SU en el planeamiento vigente:

Se deben contemplar las consecuencias e incidencias que supone en cuanto a la OE. (modificación de la delimitación del SU; cumplimiento del SSGG de Espacios libres y la edificabilidad resultante, etc.) (desarrollo del resto del AREG/AREU-61 ó si pasaría a tener la consideración de SUC en caso de que se adecue las parcelas restantes a la Ordenanza correspondiente y tenga ejecutada la totalidad de la Urbanización contemplada en el mismo)

Respecto a la Recalificación de suelo.

El cambio de Ordenanza propuesto para el SUR incluido en SAU, aumenta considerablemente la edificabilidad del Sector I-8(A). Si bien es SUR, se debe considerar su incidencia a efectos de SSGG e Infraestructuras existentes o propuestas y el cumplimiento del Art. 31 del RP en cuanto al At. (*"las AR en SUR deben tener un At similar que no difiera en más de un 15% en aquellas en las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario"*).

Para el SU perteneciente al AREG/AREU-61, supone también un incremento de edificabilidad y por lo tanto de aprovechamiento. Se debe considerar su incidencia en cuanto a la OE (contemplar que se mantengan los estándares legales de calidad, 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:

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 A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SISANTE (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sisante (Cuenca) redactada por D. Miguel Angel García Gómez (ingeniero de Caminos, canales y puertos), remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 3 de octubre 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:

1.- ANTECEDENTES

Población: 1804 habitantes.

Promotor: Ayuntamiento de Sisante.

2.- OBJETO

1º.- Reajustar la distribución de viales en la carretera N-310 con las características adecuadas para el correcto acceso de vehículos a la localidad mediante la ubicación de una rotonda que sirva de regulador vial en la mentada carretera en el pk 174+500. Los terrenos sobre los que se ubicará la glorieta corresponden en su zona central al Ministerio de Fomento y en la parte periférica al Ayuntamiento.

Situación: Entorno del pk 174+500.

Superficie total (o ámbito de aplicación): 1.500 m².

2º.- Plantear una ordenanza de la red viaria de vehículos.

3.- TRAMITACIÓN

El expediente se remite para informe según el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/98, LOTAU.

El planeamiento vigente en este municipio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 25 de julio de 1997.

Obra informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha de fecha 12-9-05, según el cual, la glorieta está en tramo urbano y se diseña con un diámetro interior de 10 mts. Y exterior de 31, así mismo, se indica que este informe está limitado al ámbito de la titularidad de la carretera y su dominio público.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se realiza según el artículo 39.7.c) pero no conforme al artículo 39.8.a) (no se hace referencia a las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural) en relación con el 39.9, del TRLOTAU, y el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Reajustar la distribución de viales en la carretera N-310 con las características adecuadas para el correcto acceso de vehículos a la localidad mediante la ubicación de una rotonda que sirva de regulador vial en la mentada carretera en el pk 174+500. Los terrenos sobre los que se ubicará la glorieta corresponden en su zona central al Ministerio de Fomento y en la parte periférica al Ayuntamiento.

Plantea una ordenanza de la red viaria de vehículos cuyo ámbito de aplicación es el de la presente modificación. Así define la glorieta (entradas, número de carriles, anchura de carriles, ángulo de entrada y radios de curvatura, anchura glorieta, salidas y pendientes), determinaciones sobre volumen, uso y destino del suelo.

5.- CONSIDERACIONES

La documentación de la modificación debe ser la establecida en el art. 121 del Reglamento de Planeamiento.

La nueva ordenanza particular de la red viaria de vehículos, cuyo ámbito de aplicación es el de la presente modificación carece de sentido y procede su eliminación conforme a las NNSS.

La modificación afecta a espacios libres, por lo que, una vez corregida y/o completada en su caso la documentación y previamente a la aprobación del expediente, requerirá informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, según los puntos 3 y 5 del artículo 39 del TR LOTAU. Y dictamen del Consejo Consultivo, art. 120.5 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planos deben efectuarse a una escala de representación acorde con el grado de definición que se pretende y en consonancia con la de los actuales Planos de las NN.SS.

La representación gráfica del estado actual debe ser conforme con las NN.SS.

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...).

Falta documento gráfico de refundición: debe aportarse, al menos, los planos de clasificación del suelo que, sustituyendo a los nº 11 y 12-C de las NN.SS., recojan tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor .

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:

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 7º.- EXPEDIENTE RELATIVO AL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VÍLLORA (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 Villora (Cuenca) redactado por D. José Francisco Sánchez Pérez, remitido a esta Delegación, con fecha de entrada de 29 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, se emite el siguiente informe:

De acuerdo con el art. 52 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU (RP LOTAU), el Plan de Delimitación de Suelo Urbano constará de los siguientes documentos, 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

En general, se tendrá en cuenta en todos ellos que el Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, deroga la Ley 2/1998 (LOTAU) y la Ley 1/2003 (de modificación de la LOTAU); por tanto, las referencias a la LOTAU deberán sustituirse, cuando proceda, por referencias al Texto Refundido de la LOTAU (TR LOTAU).

El informe que sigue se hará en referencia a dichos documentos. Se debe tener en cuenta que una única observación puede afectar a diferentes documentos o partes de ellos, (especialmente las referentes a cuestiones de concepto) por lo que se deberán revisar, aclarar, corregir o eliminar allá donde proceda.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Memoria justificativa

Respecto de la documentación presentada:

1.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

- No se menciona el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que, además, deroga la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y la Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

1.5 CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES QUE EXIGE EL ARTÍCULO 24.5 LOTAU

Adecuarlo al vigente.

3.1 DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL. CLASES DE SUELO

Según este apartado, se ha planteado una limitación de la altura máxima de la edificación a dos plantas (planta baja y primera). Sin embargo, la Ordenanza 1: Z1.- CASCO URBANO CONSOLIDADO permite la construcción de tres plantas sobre rasante (baja más dos). Se deberá corregir o aclarar lo que proceda.

3.2 ESTRUCTURA DEL SUELO URBANO

Se dice que “*se han establecido las siguientes Ordenanzas Regulatoras para el Suelo*

Urbano”:

CASCO URBANO CONSOLIDADO
ENSANCHE
INDUSTRIA LIGERA Y TALLERES
EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Sin embargo, en otras partes del documento (por ejemplo, las Normas Urbanísticas) añade dos Ordenanzas más:

SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS
RED VIARIA

3.3 ESTRUCTURA DEL SUELO RÚSTICO

La clasificación y el establecimiento de las distintas categorías de Suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá ajustarse al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU. Por ejemplo, se ha incluido la categoría *SRP-A3: Suelos de Protección Paisajística*, dentro del *Suelo Rústico de Protección Ambiental (SRP-A)*; sin embargo, de acuerdo con el Reglamento, se trata de dos categorías diferentes, sin que una englobe a la otra.

4.1 DIFERENCIACIÓN ENTRE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA

En lo que se refiere a las modificaciones del PDSU, no es del todo correcta la simplificación que se recoge en el documento; al respecto, el art. 152 RP LOTAU regula el procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Planes de ordenación urbanística, estipulando:

“... la innovación en las determinaciones de la ordenación detallada (OD) en las normas urbanísticas y en la documentación gráfica del Plan se tramitará observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación del mismo si bien la aprobación definitiva de la innovación corresponderá al Ayuntamiento-Pleno. Del documento aprobado definitivamente se dará traslado a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.”

7.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO

El cálculo del número de habitantes previsto no es correcto, ya que el número de viviendas se obtendría de dividir la superficie total de uso residencial (22.027,490 m²) entre la superficie de parcela mínima (250 m²), sin que intervenga el aprovechamiento lucrativo.

Puesto que la cifra obtenida será igualmente inferior a 2.000 habitantes, y de acuerdo con el art. 19.5.a) RP LOTAU, el municipio queda exento de la exigencia dotacional prevista por el art. 24.1.e) TR LOTAU. No obstante, se deben efectuar correctamente los cálculos, justificando la exención en relación al mencionado art. 19.5.a).

En cuanto al sistema general de espacios libres, y pese a quedar exento de alcanzar una superficie mínima, debe incluirse en el documento una relación de los

diferentes espacios que lo integran, con su denominación y superficie, tanto en memoria como en planos de ordenación; todo ello teniendo en cuenta el art. 24 RP LOTAU, que define las diferentes categorías de zonas verdes y establece las dimensiones mínimas para que puedan tener la consideración de sistema general, ya que, a la vista del plano O-5, no todas las zonas así consideradas tienen la suficiente dimensión.

PLANOS DE INFORMACIÓN

No se han aportado. Deberán efectuarse de acuerdo con lo establecido por el art. 42 RP LOTAU y presentarse tanto en soporte gráfico como informático.

Normas urbanísticas

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

En relación al documento presentado:

1.7 MODIFICACIÓN

Ver comentario al punto 4.1 *DIFERENCIACIÓN ENTRE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA*, de la Memoria Justificativa.

1.8 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Falta referencia a la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas)

1.9 NORMAS COMPLEMENTARIAS

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial se elaboraron con el objeto de suplir la falta de planeamiento en muchos municipios de la provincia, y tienen carácter subsidiario y transitorio; por tanto, no procede remitir a ellas en lo “*no regulado expresamente en el PDSU*”, puesto que ya existe, y así se ha recogido en el documento, una legislación urbanística de rango superior.

2.2.11 EDIFICACIÓN

De acuerdo con los anexos I y II RP LOTAU, la clasificación que recoge el documento (aislada, cerrada, colectiva y de vivienda unifamiliar) no es homogénea, ya que mezcla criterios de uso y tipología. Debe clarificarse, ajustándose a la regulación de usos y de tipologías (orientativa la referida a tipologías) del RP LOTAU.

2.2.22 PARCELA

El concepto de parcela ya venía definido en el punto 2.1.1. SUELO, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Preliminar TR LOTAU. Se debe evitar, en general, la repetición de definiciones más o menos contradictorias entre sí, o incompatibles con TR LOTAU, en cualquiera de los documentos del Plan.

2.2.30 POLÍGONO

El TR LOTAU no contempla dicho concepto; y el ámbito mínimo de una actuación

urbanizadora, en todo caso, será una Unidad de actuación urbanizadora (UA).

2.2.39 SECTOR

Un sector, según TR LOTAU y RP LOTAU, es el ámbito propio de la ordenación detallada en el suelo urbanizable; por tanto, la definición “*ámbito mínimo en que se divide el Suelo Urbano para su desarrollo posterior mediante el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior*” es incorrecta; y, tratándose de un PDSU, que no clasifica suelo urbanizable, no es un concepto que sea preciso definir.

2.2.49 ZONA

Se debe adecuar el concepto al TR LOTAU y el RP LOTAU, que utilizan el término “Zona de Ordenación Urbanística” (ZOU) y lo definen en base no sólo al uso (global), sino también la tipología edificatoria. Y, en consecuencia, “*ZONIFICACIÓN*”, (punto 2.2.49) será la división en ZOU, y no en zonas.

3.2.1 CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) no es un instrumento de ordenación complementario, sino que debe formar parte del Plan.

4.4.12 LICENCIAS EN EL SUELO RÚSTICO

Los supuestos en los que se requiere de calificación urbanística se determinan el art. 64.1 TR LOTAU, no en el “*artículo 64.4 y 64.5 y siguientes de la LOTAU*”.

5. NORMATIVA GENERAL DE USO

Se debe revisar la regulación de usos, y adecuarla a la que establece el RP LOTAU en su Anexo I. Por ejemplo:

En cuanto a terminología: las dos clases que distingue dentro del uso industrial (*Industria en general* y *Almacenaje*), se corresponden con los dos usos industriales pormenorizados que el Reglamento establece, si bien emplea los términos: Uso Industrial Productivo (IP) y Uso Industrial de Almacenaje (IA).

Tanto el Reglamento, como el propio PDSU en su apartado 5.5.1. del 5.5. (*DOTACIONAL*), distingue los Usos de Zonas Verdes (ZV) y de

Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS) dentro de los usos dotacionales pormenorizados, por lo que no tiene sentido referirse nuevamente en los apartados 5.7 y 5.8 respectivamente a los “*PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES*” e “*INFRAESTRUCTURAS*”.

6.2.5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

En el apartado “Medición de alturas” se establece que “*la diferencia existente entre número de plantas permitidas y la distancia de la rasante al alero, posibilita la existencia de plantas bajo cubierta, que pueden ser utilizadas para los usos característicos o compatibles que le correspondan por Ordenanzas*”.

Sin embargo, las Ordenanzas 1 y 2 permiten los áticos o espacios bajo cubierta para “*cámaras de almacenamiento y trasteros vinculados a las viviendas, en las condiciones*”.

que señalan las Normas Generales". De forma que las Ordenanzas (particulares) remiten a las Normas Generales, que permiten el uso característico o compatible (por ejemplo, vivienda) bajo cubierta, pese a que las Ordenanzas lo limitan a cámaras y trasteros.

Si (como cabe suponer) se quiere decir que los espacios bajo cubierta podrán ser utilizados según quede regulado en las Ordenanzas correspondientes, se debe revisar la redacción, ya que hablar de "usos característicos o compatibles" da lugar a confusión y resulta contradictorio.

9.1.3. SUELO RÚSTICO

Se debe revisar la clasificación como se comentó en el apartado 3.3 (*ESTRUCTURA DEL SUELO RÚSTICO*) de la Memoria Justificativa, y, en adelante, allá donde proceda (por ejemplo en el 10.1.1. *EL SUELO RÚSTICO Y SUS CATEGORÍAS*).

10. **NORMATIVA PARTICULAR PARA EL SUELO RÚSTICO**

10.2.2. *USOS EN SUELO RÚSTICO*

Para que la interpretación de las condiciones particulares establecidas para cada una de las categorías de suelo resulte clara, los usos admisibles en suelo rústico, que se definen en este apartado, deberían tener total correspondencia con los que figuran en el apartado 10.2.5, que son los que finalmente se incluyen en la regulación particular para cada categoría de suelo rústico, que son los que siguen:

Sector Primario
Forestal & Cinegético
Residencial
Residencial Agrícola/Ganadero
Infraestructuras titularidad Pública
Industrial Minero
Industrial: Actividades Productivas, Depósitos y Almacenes de Maquinaria
Terciario Hosteleros
Recreativos no Hosteleros
Dotacionales

Por ejemplo, los usos "recreativos no hosteleros" no aparecen como tal ni se encuadran directamente entre los admitidos del epígrafe 10.2.2.

En cuanto al cuadro, debe formalizarse de forma que no de lugar a equívoco y se pueda identificar claramente los diferentes usos y categorías que los integran.

10.2.3. *CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN*

El cuadro remite la *Superficie Máxima Edificable* al apartado 10.2.5 *Condiciones de Actuación*. Sin embargo, en dicho apartado lo que se fija es la ocupación máxima de parcela.

Al final del apartado se dice: "*En usos distintos del residencial podrá incrementarse la altura máxima hasta 8 m. y 2 plantas (baja+1) previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo*". Al respecto, la regulación de los actos permitidos en suelo rústico previa obtención de la preceptiva calificación urbanística vienen establecidos por el TR LOTAU,

por lo que dicha condición induce a confusión (por ejemplo, se podría interpretar que una nave de uso industrial de 6 metros de altura en suelo rústico de reserva no precisa de calificación). Si lo que se pretende expresar es que, para todos los usos excluido el residencial, la altura máxima permitida es de 8 metros y 2 plantas, (y tanto en suelo rústico de reserva como en suelo rústico protegido) debería reflejarse de forma adecuada en el cuadro correspondiente.

10.2.5. CONDICIONES DE ACTUACIÓN (SUPERFICIE MINIMA DE PARCELA Y MÁXIMA DE OCUPACIÓN)

Siendo vinculante lo dispuesto en la Instrucción Técnica de Planeamiento, de 31-03-2003, se deben revisar las condiciones establecidas de forma que resulten coherentes, y evitar simplificaciones que dan lugar a error. Por citar algún ejemplo:

Se establece que para el sector primario que *“la ocupación máxima de parcela podrá modificarse previo informe de la Consejería de Medio Ambiente”*. Pero no es correcto simplificar así el art. 4.4 de la Instrucción Técnica (que, además, se refiere a fincas que no alcanzan la superficie mínima) ya que la condición resulta incompleta.

Se establece que para el uso forestal y cinegético *“los parámetros de ocupación máxima se determinará en función del proyecto de servicio o infraestructuras”*. La instrucción técnica engloba dicho uso en el sector primario, por lo que resulta de aplicación el comentario anterior.

Idéntica condición se establece para el uso industrial minero, que viene regulado en el art. 7.1 de la Instrucción.

Para el las infraestructuras de titularidad pública se establece que *“los parámetros de parcela mínima y ocupación se determinarán en función del proyecto o infraestructura”*. Lo correcto sería referirse al art. 6 de la Instrucción o copiarlo textualmente.

Respecto al uso terciario hostelero, únicamente se regula el turismo rural y las instalaciones de camping. Y resulta incorrecto:

La distinción entre instalaciones de camping y campamentos de turismo, salvo que se explique la diferencia. La Instrucción, en su art. 9.4 los identifica como una figura única.

De acuerdo con lo anterior, la Instrucción Técnica fija para los campamentos de turismo un 2% de ocupación máxima, por lo que no se puede establecer un 5%.

No procede admitir modificación de la ocupación máxima de parcela previo informe de la Consejería de Medio Ambiente.

10.2.7. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS ÁREAS DE SUELO RÚSTICO PROTEGIDO (SRP)

En el cuadro correspondiente a las *Condiciones Específicas para la Regulación del Suelo de Protección Ambiental Paisajística* se debe corregir, si procede, las condiciones de la instalación de los usos *“Terciario Hosteleros”* y *“Recreativos No Hosteleros”*, ya que parece que están intercambiadas.

11. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO: ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO

En lo que se refiere a las Ordenanzas, se tendrán en cuenta las observaciones hechas sobre la Zonificación propuesta. Las Ordenanzas cuyo ámbito de aplicación tiene consideración de ZOU (en este caso Z1.- CASCO CONSOLIDADO, Z2.- ENSANCHE, y Z3.- INDUSTRIA LIGERA Y TALLERES) deberán especificar claramente uso global y tipología edificatoria. En cuanto al nombre, emplear la terminología “*Ordenanza zona*” en las restantes puede inducir a confusión.

La regulación de usos debe efectuarse de acuerdo con el Anexo II del Reglamento de Planeamiento (Uso global mayoritario, usos compatibles, etc.). Por otro lado, la regulación establecida por Z1 y Z2 es mínima, ya que todos los usos están permitidos, exceptuando únicamente categorías de industrial y comercial en base a la superficie.

En general, se observan muchos errores conceptuales, incongruencias, e incluso indefinición en algunas condiciones, por lo que se deben revisar íntegramente. Por citar algún ejemplo:

ORDENANZA ZONAL 2 REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO: “ENSANCHE”

Se establece, en cuanto al tipo de edificación: *“La edificación se ajustará a la tipología de manzana cerrada, salvo las tipologías de carácter libre que puedan establecerse para equipamientos de uso público de naturaleza singular, cuya viabilidad debe aprobarse directamente por el Ayuntamiento. Se podrán permitir volúmenes edificables retranqueados de la alineación oficial, en la forma que determine para cada caso el Ayuntamiento”*.

Si hablamos de tipología, no parece conveniente introducir en una ZOU de manzana cerrada determinadas tipologías (como por ejemplo edificación aislada, que dejaría a la vista medianerías de fincas colindantes). Pero, además, el resultado es que no se regulan tipologías, ya que se habla de “*tipologías de carácter libre*” o se remiten los retranqueos a “*la forma que determine para cada caso el Ayuntamiento*”.

Por otro lado, y teniendo en cuenta que el PDSU ha establecido una Ordenanza específica para equipamientos, resulta incongruente referirse a los “*equipamientos de uso público de naturaleza singular*”.

ORDENANZA ZONAL 3 REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO: “INDUSTRIA LIGERA Y TALLERES”

Se establece, en cuanto al tipo de edificación: *“La edificación se ajustará a la tipología de nave industrial según se define en la Normativa General de Uso del presente PDSU”*. La tipología de nave industrial no existe (ni siquiera, aunque se haga referencia, se ha definido en la Normativa General de Uso del presente

PDSU). La regulación de usos debe ajustarse al Anexo II del Reglamento de

Planeamiento de la LOTAU.

Los índices de ocupación sobre superficie de parcela, número de alturas y edificabilidad son conceptos relacionados: la edificabilidad máxima debería resultar de la aplicación de ocupación y altura máxima, pero en este caso los límites que fija la Ordenanza resultan incoherentes. Por ejemplo, una ocupación máxima del 85% (parcela igual o inferior a 300 m²), con una planta de altura, nunca alcanzará la edificabilidad de 1 m²e/m²s; obviamente, a un porcentaje máximo de ocupación del 85% le corresponde una edificabilidad máxima de 0,85 m²e/m²s.

ORDENANZA ZONAL 4 REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO: “EQUIPAMIENTOS”

En el apartado “*TIPO DE EDIFICACIÓN*” se dice: “*La edificación se ajustará a la tipología específica y característica del uso a que se destine*”, lo cual en absoluto supone regulación, ya que no existen tipologías asociadas a usos. Y, en todo caso, tendría más sentido referirse a la tipología específica de la ZOU en que se sitúe la edificación.

En relación con lo anterior, se debería igualmente tener en cuenta al establecer otras condiciones (número de plantas por ejemplo, establecido en un máximo de 3), que los equipamientos (a la vista de los ámbitos grafiados en el plano O-4 con el código EQ) se insertan en diferentes ZOU. Y, por ejemplo, sólo en la Z1 se admiten 3 plantas.

ORDENANZA ZONAL 5 REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO: “ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES”

Desde la propia definición del ámbito (“*Son los espacios del casco urbano libres de edificación destinados a la circulación de personas, vehículos y mercancías, y a la implantación de parques y jardines públicos*”), toda la Ordenanza es conceptualmente incorrecta: el uso de un espacio libre o zona verde no puede ser el de viario o aparcamiento. Reiterar una vez más la regulación de usos que hace el Reglamento en su Anexo II, y más concretamente, en su artículo 2.4, apartados a) y b).

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

Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberá redactarse en los términos previstos en el artículo 67 y concordantes RP LOTAU.

El anexo que incluyen las Normas Urbanísticas resulta incompleto, echándose principalmente en falta las fichas individuales de cada elemento catalogado, por lo que deberá completarse, ajustando su documentación a lo establecido en el art. 70 RP LOTAU.

Catálogo de suelo residencial público

El Catálogo de suelo residencial público se referirá exclusivamente al suelo clasificado como urbano 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 RP LOTAU.

PLANOS DE ORDENACIÓN

Los planos de ordenación deberán ajustarse al art. 49 RP LOTAU y completarse representando gráficamente, como mínimo, las determinaciones de las ordenaciones estructural y detallada que establece dicho artículo en sus apartados 2 y 3 (excepto lo relativo al suelo urbanizable). Deberán identificar claramente si las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural (OE) o a la ordenación detallada (OD), y se presentarán en soporte tanto gráfico como informático.

Respecto la documentación aportada:

En relación con la ordenación

La clasificación del suelo deberá ajustarse a los criterios establecidos por el art. 48 TR LOTAU.

Puesto que no se presentan planos de información, no es posible comprobar si se ha efectuado de forma justificada.

En lo que se refiere a la zonificación propuesta, debe tenerse en cuenta la definición de zona de ordenación urbanística y la regulación que establece el Anexo III RP LOTAU. En su apartado 1 establece:

“Se define como zona de ordenación urbanística (ZOU) aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana y que se conforma como un ámbito espacial de aplicación de una norma urbanística concreta”

En el presente PDSU se han definido siete Ordenanzas; sin embargo, sólo tres de ellas podrían considerarse definitorias de una ZOU (área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado); en ese sentido es un error considerar correspondencia entre Ordenanza y Zona de ordenación urbanística. Por ejemplo, un solar calificado como equipamiento o dotacional, y situado en medio de la ZOU 1 “CASCO URBANO CONSOLIDADO” no constituye una en sí mismo una nueva ZOU; su definición formaría parte, en todo caso, de la determinación de usos pormenorizados, debiendo representarse en el correspondiente plano de calificación del suelo (inexistente).

Todo lo anterior deberá tenerse en cuenta al establecer determinadas Ordenanzas particulares (como Zonas verdes o Equipamiento), que debieran resultar coherentes con la normativa urbanística de aplicación en la correspondiente Zona de ordenación urbanística. Por ejemplo, no tendría sentido establecer una tipología para equipamiento de edificación aislada (EA) cuando se califiquen para ese uso ámbitos dentro de una ZOU con edificación alineada a vial (EAV); o permitir 3 alturas si en la correspondiente ZOU quedan limitadas a 2.

En relación con la documentación

O-1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Debe revisarse la clasificación del suelo rústico en lo que se refiere al establecimiento de las distintas categorías, según las observaciones hechas respecto de la Memoria Justificativa y las Normas Urbanísticas.

La escala mínima de representación para el suelo rústico será de 1:10.000, de acuerdo con el art. 49.1.b) RP LOTAU. Asimismo, y para facilitar la lectura del plano, se deben cuidar grosores y colores de línea, tamaños de textos, etc. en función de la escala finalmente empleada.

O-2 DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

Un plano que representa únicamente la línea que delimita el suelo urbano resulta prescindible ya que la delimitación aparece en cualquiera de los planos de ordenación restantes.

Si, como parece (por el empleo de sombreados) se pretende representar el estado actual de la edificación y/o urbanización, la leyenda debería reflejarlo, tratándose, en ese caso, de un plano de información (no de ordenación) a excepción de la línea de delimitación del suelo urbano.

O-3 CALIFICACIÓN DE SUELO URBANO

No se debe confundir la distinción entre los suelos urbano consolidado y urbano de reserva, que son diferentes categorías de una misma clase de suelo (urbano), con la calificación del suelo (usos), que realmente no se define.

De acuerdo con el art. 49.2.a) deben precisarse las superficies asignadas a cada una de las clases o categorías que se han previsto.

O-4 ZONIFICACIÓN

Se debe revisar la zonificación propuesta, de acuerdo con las observaciones hechas anteriormente.

En relación también con los criterios de zonificación, y en lo que respecta a Z1, Z2 y Z3, reiterar las consideraciones del informe de fecha 14-01-2005: no procede introducir por ejemplo, en medio de la ZOU denominada Z2, una parcela perteneciente a Z1. Si el motivo es la existencia de construcciones y edificaciones que resultan incompatibles con las determinaciones del planeamiento, quedarán en situación de fuera de ordenación, y así debería reflejarse, estableciendo el PDSU el régimen que les sea de aplicación (art. 24.2.d) TR LOTAU).

Muchas de las zonas verdes no tienen una dimensión mínima que establece el art. 24.1 RP LOTAU en función de las diferentes categorías, calificarlos como espacios libres.

El viario propuesto por la OD que se establece para el suelo urbano de reserva no cumple la Normativa General de Urbanización establecida por las Normas Urbanísticas del propio PDSU, al menos en lo que se refiere a anchos de vías o fondos de saco.

De acuerdo con la propia definición que establece el Plan, una manzana es una *“unidad de división convencional de superficie, delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o de los espacios públicos”*. Si partimos de las alineaciones establecidas en este plano, se da el caso de manzanas (¿) con una o incluso ambas dimensiones inferiores a 5 metros, lo cual resulta obviamente absurdo. Al respecto, cabe decir que el planeamiento debe

“ordenar” y más bien parece que el plano se limita a representar el estado actual; por otro lado, la escasa calidad gráfica el plano hace que, por ejemplo, existan líneas que, sin serlo, puedan interpretarse como alineaciones.

El viario no se encuentra definido; debe representarse con precisión, definiendo calzada, aceras, etc., y eliminando lo que no proceda (por ejemplo, lo que parecen actuales caminos).

La línea que delimita el perímetro debería ir en consonancia con la ordenación planteada, ajustándose con claridad a los límites de edificación o definiendo viales de borde, etc.

En consecuencia, se debe revisar el plano, definiendo la ordenación con claridad, con empleo del color y, tratándose de un plano de OD, reflejando con precisión alineaciones, rasantes, usos pormenorizados, etc., sin perjuicio, obviamente, de que pueda resultar necesario más de un plano para representar todas las determinaciones de la OD.

O-5 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Las zonas verdes deben ajustarse a lo establecido en el art. 24 RP LOTAU, para que puedan tener la consideración de sistema general.

Debe asignarse una denominación a los distintos elementos que integran los sistemas generales y, cuando proceda, precisar la superficie correspondiente.

O-6 RESERVA PARA INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO

El art. 24.1.e) TR LOTAU establece respecto de los sistemas generales:

“Esta determinación deberá completarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructural relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.”

El plano se limita a señalar el ámbito de suelo que se reserva para la construcción de la depuradora; el PDSU debería, si procede, señalar los terrenos como integrantes del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios, en cuyo caso debiera representarse junto con el resto de Sistemas Generales; o bien, representar las características de la ordenación que se pretenda.

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:

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 8º.- EXPEDIENTE RELATIVO AL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE BARCHÍN DEL HOYO (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 Barchín del Hoyo (Cuenca) redactado por D. Carlos Bermejo Patón, remitido a esta Delegación, con fecha de entrada de 27 de octubre de 2005, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) TR LOTAU y 135.2.b) RP LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado:

El PDSU consta de los siguientes documentos:

PARTE I: MEMORIA INFORMATIVA

Memoria informativa
Anexo
Planos

PARTE II: MEMORIA JUSTIFICATIVA

Memoria justificativa
Anexo

PARTE III: NORMATIVA URBANÍSTICA

Normativa urbanística
Anexo 1
Planos

PARTE IV: CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Memoria
Anexo 1
Anexo 2
Planos

PARTE V: CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO

Memoria
Anexo
Planos

Se emite el presente informe, efectuando determinadas consideraciones en relación a alguno de los documentos que, de acuerdo con el art. 52 RP LOTAU, integran el Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

Se debe tener en cuenta que una única observación puede afectar a diferentes documentos o partes de ellos (especialmente las referentes a cuestiones de concepto), por lo que se deberán revisar, aclarar, corregir o eliminar allá donde proceda, así como formalizar todos los documentos en soporte tanto escrito y gráfico, como informático.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Memoria justificativa

Art. 3.2. Estructura del Suelo Urbano

En lo que se refiere a la **zonificación** propuesta, debe tenerse en cuenta la definición de zona de ordenación urbanística y la regulación que establece el Anexo III RP LOTAU. En su apartado 1 establece:

“Se define como zona de ordenación urbanística (ZOU) aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana y que se conforma como un ámbito espacial de aplicación de una norma urbanística concreta”

En el presente PDSU se han definido cuatro Ordenanzas; sin embargo, y a la vista del resto de documentación del PDSU, sólo las que se han denominado “CASCO URBANO CONSOLIDADO” y “ENSANCHE” podrían considerarse definitorias de una ZOU (*área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado...*), ya que presentan un uso global (residencial) y una tipología edificatoria (manzana cerrada) homogéneas. Las restantes Ordenanzas, “ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES” y “EQUIPAMIENTOS”, regulan ámbitos cuyo uso es, respectivamente, de Zonas Verdes (DV) y de Equipamientos (DE). Ambos son, de acuerdo con la regulación que establece el Anexo I RP LOTAU, usos pormenorizados dentro del uso dotacional (global).

En ese sentido es erróneo considerar correspondencia entre Ordenanza y zona de ordenación urbanística. Por ejemplo, un solar calificado como equipamiento o dotacional, y situado en medio de la ZOU 1 “CASCO URBANO CONSOLIDADO” no constituye en sí mismo una ZOU diferente; su definición formaría parte, en todo caso, del establecimiento de usos pormenorizados (pudiendo representarse, por ejemplo, en un plano de calificación del suelo) y, por lo tanto, correspondería a las determinaciones de la ordenación detallada (OD).

En relación con todo lo anterior:

La división en zonas de ordenación urbanística (ZOU), forma parte de las determinaciones de la ordenación estructural, de acuerdo con el art. 19 RP LOTAU.

El establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas forma parte de las determinaciones de la ordenación detallada, de acuerdo con el art. 20 RP LOTAU.

Art. 4.1. Diferenciación entre ordenación estructural y detallada

En el párrafo relativo a las modificaciones que afectan a la OE, se debe corregir la mención a la Consejería de Obras Públicas, sustituyéndola por Consejería de Vivienda y Urbanismo.

Art. 6.2. Patrimonio público de suelo

Se hace mención, en relación a los terrenos que constituyen el patrimonio público de suelo, a la Parte V del PDSU, que es el Catálogo de suelo residencial público; no deben confundirse ambos conceptos.

PLANOS DE INFORMACIÓN

En el plano *INF.07-4*, el título “*RED DE BAJA TENSIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO*” está equivocado, ya que se representa el estado de pavimentación del viario.

NORMAS URBANÍSTICAS

CAP 2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Art. 2.2. Otros conceptos

Deben revisarse los conceptos de “Zona” y “Zonificación”: “Zona” debe sustituirse por “Zona de ordenación urbanística (ZOU)”, definida tal como establece el TR LOTAU; y “Zonificación”, en consecuencia, deberá referirse a zonas de ordenación urbanística.

CAP 5. NORMATIVA GENERAL DE USO.

Art. 5.1.3. Destino de los usos según sus características funcionales

Se debe revisar el listado de usos, en correspondencia con la regulación que se hace en los artículos que siguen. Por ejemplo, falta el uso “*GARAJES PÚBLICOS O DE EMPRESA*” (art. 5.4.3.5.), incluido en usos terciarios.

CAP 6. NORMATIVA GENERAL DE EDIFICACIÓN.

Art. 6.2.5.4. Medición de Alturas

Se establece que “*la diferencia existente entre número de plantas permitidas y la distancia de la rasante al alero, posibilita la existencia de plantas bajo cubierta, que pueden ser utilizadas para los usos característicos o compatibles que le correspondan por Ordenanzas*”.

Por otro lado, las Ordenanzas 1 y 2 (“*CASCO URBANO CONSOLIDADO*” y “*ENSANCHE*”) regulan específicamente los áticos o espacios bajo cubierta como sigue: “*Se permiten espacios bajo cubierta para cámaras de almacenamiento y trasteros vinculados a las viviendas, en las condiciones que señalan las Normas Generales*”. De forma que las Ordenanzas (particulares) remiten a las Normas Generales, que permiten el uso característico o compatible (por ejemplo, vivienda) bajo cubierta, pese a que las Ordenanzas lo limitan a cámaras y trasteros.

Si (como cabe suponer), lo que se quiere decir es que los espacios bajo cubierta podrán ser

utilizados según quede regulado en las Ordenanzas correspondientes, se debe revisar la redacción del art. 6.2.5.4, ya que hablar de “usos característicos o compatibles” resulta, como se ha visto, confuso.

CAP 11. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO:

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO

En general, en lo que se refiere a las Ordenanzas, se tendrán en cuenta las observaciones hechas sobre la zonificación propuesta. Las Ordenanzas cuyo ámbito de aplicación tiene consideración de ZOU (en este caso “CASCO URBANO CONSOLIDADO” y “ENSANCHE”) deberán especificar claramente uso global y tipología edificatoria. En cuanto al nombre, emplear la terminología “Ordenanza zona” y “ZOU” en las restantes induce a confusión.

La regulación de usos debe efectuarse de acuerdo con el Anexo II RP LOTAU, tanto en lo que se refiere a la clasificación de usos según sus características sustantivas (Uso global, usos compatibles, etc.), como en los usos definidos por sus características funcionales, de forma que se correspondan también con la regulación que el propio PDSU establece en su *NORMATIVA GENERAL DE USO* (art. 5.1.3. y siguientes)

ORDENANZA ZONAL 3 REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO **ZOU 3 “ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES”**

La Ordenanza define su ámbito de aplicación como: “*Son los espacios del casco urbano libres de edificación destinados a la circulación de personas, vehículos y mercancías, y a la implantación de parques y jardines públicos*”; y regula:

Viario peatonal y rodado
Aparcamientos públicos
Parques y jardines públicos

No tiene sentido en una Ordenanza de zonas verdes y espacios libres la inclusión de viarios y aparcamientos; y éste criterio, además, no tiene correspondencia con la representación gráfica de los planos de ordenación, donde viario y espacios libres quedan correctamente diferenciados. El viario y los aparcamientos se podrían regular de acuerdo con la Normativa General de Urbanización del PDSU, o, en todo caso, introducir una nueva Ordenanza específica si se considera necesario o conveniente.

Al respecto de lo anterior:

El **Anexo I RP LOTAU** distingue los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

Uso de Comunicaciones (DC)
Uso de Zonas Verdes (DV)
Uso de Equipamientos (DE)

De forma que diferencia claramente los usos de Comunicaciones (viario y aparcamientos) y Zonas Verdes (espacios libres y jardines)

El propio **PDSU** sigue, en su capítulo 5 (“*NORMATIVA GENERAL DE USO*”), los criterios del Anexo I RP LOTAU, definiendo en su artículo 5.1.3. los mismos usos, y regulando (de forma diferenciada) los usos de Comunicaciones (DC) y Zonas Verdes (DV), en los

artículos 5.5.4.1. y 5.5.4.2. respectivamente. Así, en lo que se refiere a las condiciones para cada uso, se ha establecido:

COMUNICACIONES (DC): *“Las condiciones de diseño, de trazado y de materiales a utilizar serán las definidas en el Capítulo 7 del presente PDSU”.*

ZONAS VERDES (DV) Y ESPACIOS LIBRES: *“Las condiciones de diseño, de trazado y de materiales a utilizar serán las definidas en la Ordenanza Particular del presente PDSU”*

Y por lo tanto, el propio PDSU remite el uso de Comunicaciones a la Normativa General de Urbanización, mientras que el uso de Zonas Verdes queda regulado mediante la Ordenanza correspondiente.

ORDENANZA ZONAL 4 REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO ZOU 4 “EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES”

Debe procurarse que las condiciones establecidas por la Ordenanza vayan en concordancia con la aplicación de la *NORMATIVA GENERAL DE USO* del propio PDSU, que regula algunas de las condiciones (altura, ocupación de parcela, etc.) para determinados usos pormenorizados de equipamiento.

Por ejemplo, el art. 5.5.4.6.2, relativo al Equipamiento deportivo (DDE) establece una edificabilidad máxima de *“un (1) metro cuadrado por cada dos (2) metros cuadrados de parcela neta...”*, lo que equivale a 0,5 m²/m²s; la Ordenanza, sin embargo, establece de forma explícita para equipamiento deportivo una edificabilidad de 0,35 m²/m²s.

Por otro lado, la Ordenanza debería recoger todas aquellas condiciones incluidas en la *NORMATIVA GENERAL DE USO* que regulen aspectos como altura, número de plantas bajo y sobre rasante, edificabilidad, etc., ya que son los propios de una Ordenanza tipológica y facilitaría la aplicación de la misma.

PLANOS DE ORDENACIÓN

Para que las zonas verdes o espacios libres puedan tener la consideración de sistema general (SG EL), se estará a lo dispuesto en el art. 24.1 RP LOTAU, que establece las diferentes categorías (Áreas de juego, jardines y parques): deben, como mínimo, pertenecer a la categoría de jardines (J), lo que equivale a considerar zonas verdes que cuentan con una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y permiten inscribir en ellas un círculo de 30 metros de diámetro.

De acuerdo con las observaciones hechas respecto de la zonificación planteada, se tendrá en cuenta al revisar los planos, con la finalidad de diferenciar las determinaciones de la ordenación estructural y detallada, que:

La división en zonas de ordenación urbanística, forma parte de las determinaciones de la ordenación estructural, de acuerdo con el art. 19 RP LOTAU.

El establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas forma parte de las determinaciones de la ordenación detallada, de acuerdo con el art. 20 RP LOTAU.

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:

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.- INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON ASUNCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA, ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR T DE SUELO CLASIFICADO COMO SUELO URBANIZABLE DEL P.O.M. DE QUINTANAR DEL REY (CUENCA), PROMOVIDO POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO.

ANTECEDENTES

Población: Quintanar del Rey cuenta con 6.809 habitantes.

Superficie de la Unidad de Actuación Sector T: 188.348 m².

Sistema: Gestión Directa.

Situación: en la periferia Sur del casco urbano, en el paraje denominado Polonio.parcela catastral nº 16183A01800005 de rústica

Objeto: Asunción de la OD del POM y Ejecución

TRAMITACIÓN

Entrada en la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo con fecha de registro 20-10-2005 solicitando el Informe preceptivo.

Informe del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 6-09-2005.

Informe de la Secretaría de Ayuntamiento de fecha 6-09-2005.

Certificado de acuerdo de aprobación de la propuesta del PAU por el pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria de fecha 12-09-2005.

Notificación a la propietaria con fecha 14-09-2005

Trámite de Información Pública

Tablón de anuncios del Ayuntamiento de 20-9 a 19-10 de 2005.

Periódico El Día de Cuenca de fecha 21-09-2005.

DOCM nº 191 de fecha 23-09-2005.

Certificado del resultado de la Información pública haciendo constar que no se han realizado alegaciones con fecha 20-10-2005.

ESTUDIO TÉCNICO

La documentación presentada en esta Delegación está constituida por:

Alternativa Técnica, constituida por los documentos:

Asunción de la Ordenación detallada establecida en el POM.
Anteproyecto de Urbanización.

Proposición Jurídica Económica
Convenio entre la Propiedad y el Ayuntamiento.

MEMORIA DEL PAU.

Realizado por los Arquitectos D. Enrique F. Garvía Castells y Fernando Moro Díaz por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Quintanar del Rey como promotor y agente urbanizador.

Documento explicativo del PAU que incluye:

El objeto de esta propuesta es desarrollar urbanísticamente los terrenos incluidos en el ámbito del sector T "Polígono Industrial", según la delimitación y ordenación pormenorizada prevista en los documentos técnicos que constituyen alternativa técnica.

Este programa como instrumento de Planeamiento/Gestión, establece el ámbito de ejecución definitivo, las condiciones específicas del desarrollo urbanístico de los terrenos a los que afecta, siendo el instrumento a través del cual cambia el régimen jurídico de la propiedad del suelo, esto es, deja de ser urbanizable para ser urbano.

Documentos del programa

Responsabilidad del Urbanizador: El Ayuntamiento de Quintanar del Rey responsable de su ejecución sin perjuicio de repercutir los costes a los propietarios del suelo.

Garantías del Agente Urbanizador: mediante crédito con cargo al presupuesto del municipio por el importe del total de las obras de urbanización.

Forma de Gestión: Directa.

Apoyo y adhesión de los propietarios al programa: El documento de manifiesto expreso de

apoyo y adhesión de los propietarios al programa se incluye en la Proposición Jurídico Económica.

ALTERNATIVA TECNICA:

Ámbito de actuación: Sector T “Polígono Industrial” delimitado a partir de las determinaciones de OE del POM.

Memoria

Situación: en la periferia Sur del casco urbano, en el paraje denominado Polonio. Se accede a ellos a través del camino de Quintanar a Madrigueras. Están constituidos por la parcela catastral nº 16183A01800005 del catastro de rústica.

El terreno presenta una ligera pendiente en dirección Suroeste- Noroeste con una diferencia de cotas que va desde 730,59 en el punto más alto a 720,78 en el más bajo. Linda al Norte con SRR con la parcela catastral nº 18; al Sur con SRR en varias líneas quebradas; al Este con el Camino de Quintanar a Madrigueras y Camino a la Casa de Crespo; y al Oeste con el Camino de Quintanar a Tarazona.

Usos Edificaciones e Infraestructuras existentes:

No existen edificaciones.

No dispone de Infraestructuras de abastecimiento, Saneamiento, Electricidad ni Alumbrado. El acceso por el Camino de Quintanar a Madrigueras se encuentra pavimentado con firme de zahorra apisonada. Las únicas infraestructuras colindantes válidas para conexión son las de EE y comunicaciones.

No existen afecciones, respecto de ninguno de los caminos que circundan los terrenos.
Superficie Total y Neta del Sector: 188. 348 m²
Superficie Bruta del Sector: 188. 348 m².

Asunción de la Ordenación Detallada del POM.

Ficha del Sector T de SUR: establecida en el POM. Se incluye un cuadro resumen de las condiciones establecidas en la Ficha del POM. Se recogen las reflejadas en el cuadro comparativo siguiente:

DENOMINACIÓN

SECTOR T “Polígono Industrial”

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

	POM	PAU
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	188.348 m ²	188.348 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	188.348 m ²	188.348 m ²
Área de Reparto	AR- T	AR-T
SSGG a obtener incluidos a efectos de planeamiento		
SSGG existentes incluidos a efectos de		

planeamiento

SSGG exteriores adscritos al sector

Uso Global Mayoritario

Industrial

Industrial

Intensidad de Uso Global medidas sobre las áreas no ocupadas por SSGG

1,20 m²/m²

1,20 m²/m²

Edificabilidad máxima

226.018 m²c

226.018 m²c

Aprovechamiento Tipo del Suelo Urbanizable con los suelos de SSGG incluidos o adscritos al Sector para su obtención

1,20 m²/m²

1,20

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

POM

PAU

Suelo Industrial Productivo Intensivo

125.918 m²

125.918 m²

Sistema Local de Equipamiento

9.417 m²

9.417 m²

Sistema Local de Espacios libres

18.835 m²

18.835 m²

Sistema local viario

34.178 m²

34.178 m²

Clave de aplicación y Tipología

Clave 11 y 12.
Productivo intensivo
y exento (Según
PD)

Clave 11. Productivo
intensivo.

Parcela mínima

Clave 11: 250 m²

250 m²s

Frente mínimo de parcela

Clave 11: 10,00 m

10,00 m

Ocupación máxima de parcela

Clave 11: 75%

75%

Altura máxima de la edificación sobre rasante

Clave 11: 12,00 m

12,00 m

Edificabilidad máxima sobre parcela

Clave 11: 2,00 m²/m²

2,00 m²/m²

Retranqueos:

Clave 11:

a frente de parcela

5,00 m

5,00 m

a lindero posterior

4,00 m

4,00 m

laterales

Solo si existe: 3,00
m

Solo si existe: 3,00
m

Plazas de aparcamiento

Privado: 1.130

Privado: 1.130

Público: 565

Público: 565

Uso global excluyente

Residencial
(excepto vivienda
vigilante)

Residencial
(excepto vivienda
vigilante)

Usos compatibles y alternativos

Según clave de
aplicación Clave 11.

Según clave de
aplicación Clave 11

La ficha urbanística del Sector T del POM establece, además: en el apartado D. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN, *“Serán vinculantes los nudos perimetrales del trazado de viario grafiado en los planos, el planeamiento de desarrollo podrá variar el trazado entre estos nudos e introducir viario complementario”*.

“De los datos de aprovechamiento urbanístico tendrán el carácter de máximo no rebasable: el índice de aprovechamiento objetivo (m^2c/ m^2s total); y la densidad, y de mínimos de obligado cumplimiento: la superficie dedicada a dotaciones (equipamiento y espacios libres, si bien las cesiones para dotaciones se podrán recalcular, en el caso de que el ámbito se quiera calcular con unos aprovechamientos inferiores a los máximos permitidos, ajustando estas a las que se fijan en los Art. 31 y 69 de la Ley 2/98., 10% de espacios libres y 5% para otras dotaciones , además del suelo necesario para albergar el 10% del aprovechamiento lucrativo del ámbito.”

“La mejora de la urbanización del Camino de Madrigueras desde el que se accede al polígono se incluirá dentro de los gastos de urbanización del sector.

Se localizará una plaza de aparcamiento privado por cada 200 m^2 edificables y al menos el 50% de estas con carácter público”.

E. CONDICIONES PARA SU PROGRAMACIÓN: *“Para que sea posible la programación de este sector, deberá incluirse dentro del PAU la ejecución de los tramos de las redes de Infraestructuras exteriores a la delimitación del sector que dan servicio a sus sistemas interiores o encontrarse ya ejecutados”.*

Anexos.

Se incluyen como Anexos:

Clave de Aplicación: Se incluye la clave 11 del POM.

Ficha del Sector. Resumen de la ficha establecida en el POM.

Certificación de Replanteo Previo por los Arquitectos redactores.

Se aportan los siguientes cuadros:

Cuadro nº 1 de superficies totales de la Unidad de Actuación:

S total Sistemas Locales: 62.430 m^2s

Aprovechamiento Lucrativo máximo: 226.018 m^2c .

En este cuadro se aporta además las bases del cálculo del At ($1,20 m^2t/m^2s$) y la edificabilidad resultante (1,20). Coeficiente de homogeneización: 1,00 (Industrial)

Cuadro nº 2 de Superficies de Manzanas por usos la Unidad de Actuación.

Cuadro nº 3: Resumen de Dotaciones (Locales).

SUPERFICIE NETA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN	188.347,78	18,834778 Ha
Edificabilidad máxima	226.018,00	12.000 m^2 /Ha
EQUIPAMIENTOS	Reserva s/ POM Superficie (m^2)	Reserva s/ TRLOTAU Módulo mínimo Superficie
Manzana SLEL-1	16.281	10% Superficie
Manzana SLEL-2	1.592	Neta
Manzana SLEL-3	962	
Total Zonas Verdes	18.835	18.835
Equipamientos de contingencia		5% Superficie Neta

TOTALES	9.417		9.417
	28.252		28.252
Aparcamientos interiores	1.130	1 plaza/ 200 m ²	
Aparcamientos de uso público	550	edificables de	
Aparcamientos exteriores accesibles	15	uso Industrial	
Total aparcamiento público	565	50% uso público	1.130
Total plazas aparcamiento	1.695	Total plazas	1.695

Cuadro nº 4: Datos Estadísticos. Se incluyen los porcentajes de suelo correspondientes a los distintos usos.

Superficie total bruta del Sector: 188.348 m²

Superficie de suelo uso Industrial (m²): 125.916 m²s

Edificabilidad relativa (m²/m²): 1,7950

Edificabilidad bruta total en uso Industrial: 125.916 m²s x 1,7950 = 226.018 m²c.

Cuadro nº 5 Cálculo del Aprovechamiento Tipo:

Coefficiente de Ponderación: Industrial: 1,00

Aprovechamiento lucrativo homogeneizado: 226.018 m² Superficie edificable.

Aprovechamiento Tipo: 1,20

Aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación (90%): 203.416 m²

Cesión Municipal (10%): 22.602 m²

Planos.

Se aportan la siguiente relación de planos:

Información:

Situación y Emplazamiento

Plano Catastral

Topográfico. Estado Actual

Ordenación:

Ordenación Estructural. Delimitación del Sector

Ordenación Detallada. Alineaciones y Rasantes

Ordenación Detallada. Ordenación y usos pormenorizados

Ordenación Detallada. Secciones Tipo

Ordenación Detallada. Red de Saneamiento. Aguas Fecales

Ordenación Detallada. Red de Saneamiento Aguas Pluviales.

Ordenación Detallada. Red de Abastecimiento.

Ordenación Detallada. Red de Telecomunicaciones.

Ordenación Detallada Red de Baja Tensión.

Ordenación Detallada. Red de Media Tensión.

Anteproyecto de Urbanización

Memoria del Anteproyecto de Urbanización.

Aporta en la Memoria del Anteproyecto de Urbanización la descripción de cada uno de los Servicios:

Red Viaria: Establece un único tipo de vial interior de 18 m de anchura compuesto por aceras de 2,50 m y calzada de 13 m.
Red de Saneamiento.- Sistema separativo.
Red de Abastecimiento de Agua y Riego.
Red de Distribución de Energía Eléctrica
Línea Subterránea de Alta tensión
Centro de Transformación
Red Subterránea de Baja tensión
Red de Alumbrado Público.
Red de Telefonía.

Se incluyen los siguientes Anexos:

Anexo nº 1 de Cálculos eléctricos.
Anexo nº 2 Relación de Unidades y Calidades contempladas en Proyecto: Se da la relación de unidades de obra por Capítulos.
Anexo nº 3º. Cumplimiento de la Accesibilidad.
Anexo nº 4 Características básicas de la Red de Evacuación: Tipología y cálculo de caudales.

Se refieren los costes totales de Urbanización en la Propuesta Jurídico -Económica

Planos.

Se aportan la siguiente relación de planos:

Información:

Situación y Emplazamiento
Topográfico. Estado Actual
Infraestructuras Existentes

Planeamiento:

Planta General
Planimétrico y Replanteo
Secciones Tipo
Perfiles Longitudinales
Red de Saneamiento. Aguas Fecales
Red de Saneamiento Aguas Pluviales.
Red de Abastecimiento.

Red de Telecomunicaciones.
Red de Alumbrado Público
Red de Baja Tensión.
Red de Media Tensión.
Jardinería y Mobiliario urbano

PROPUESTA JURÍDICO- ECONÓMICA Y DE CONVENIO.

Convenio:

Se presenta el Convenio entre la Propiedad y el Ayuntamiento de fecha 23 -01-2004 en el que se establece:

La propietaria aporta los terrenos de su propiedad correspondientes al Sector T.
El Ayuntamiento se compromete a desarrollar el Polígono Industrial.
La propiedad recibirá una superficie de parcela neta ya urbanizada equivalente a 11% de la superficie bruta de la finca sobre la que se desarrolla el Sector.
(11% S bruta del sector $188.348 \text{ m}^2 \text{s} = 20.722,24 \text{ m}^2 \text{s}$)
Los terrenos entregados a la propiedad serán edificables en el mismo % que las parcelas vendidas por el Ayuntamiento o empresa promotora.
El ayuntamiento asumirá la ejecución y los costes de urbanización del sector y la creación de las infraestructuras necesarias para su desarrollo.
El convenio tendrá la validez de 1 año a contar desde la aprobación del POM.

Proposición Jurídica Económica:

Establece los siguientes extremos:

PAU de Gestión Directa en la que el Urbanizador es el Ayuntamiento
Relación entre Urbanizador y Propietarios:

La Retribución al Urbanizador de la correspondiente cuota de Urbanización, de acuerdo con el Convenio Urbanístico suscrito entre el propietario de los terrenos y el Ayuntamiento, se realizará con parte de los solares resultantes, de conformidad con la estimación que de estos terrenos que se contiene en la presente Proposición Jurídico- Económica.

Plazos de ejecución:

El Ayuntamiento de Quintanar del Rey se compromete a la ejecución total de la urbanización en un plazo de 24 meses a contar desde la totalidad disponibilidad de los terrenos una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación e inscrito en el Registro de la propiedad con las correspondientes licencias urbanísticas, iniciando las obras en los dos meses siguientes a dichas aprobaciones.

Cuadro de Superficies Resultante:

Superficie total del Sector	188.348 m ²
Superficie Neta del Sector	188.348 m ²
SSGG adscritos	-----

Sistema Local Viario	34.178 m ²
Sistema Local de Equipamientos	9.417 m ²
Sistema Local de Espacios Libres	18.835 m ²
Edificabilidad total del Sector	226.018 m ²
Aprovechamiento tipo	1,20
Uso Global Mayoritario	Industrial

Costes de Urbanización:

Se propone la ejecución del programa por un importe de 3.449.037,59 € (tres millones cuatrocientos cuarenta y nueve mil treinta y siete euros con cincuenta y nueve céntimos).

Se resume la proposición económica en el siguiente cuadro:

RESUMEN DE PROPOSICIÓN		3.094.547,95 €
1. PRESUPUESTO DE CONTRATACIÓN DE URBANIZACIÓN		
Ejecución material	2.600.460,46 €	
13% gastos generales	338.059,86 €	
6% Beneficio Industrial	156.027,63 €	
2. HONORARIOS TÉCNICOS		72.000,00 €
3. NOTARÍA REGISTROS Y OTROS	1% s/ PEM	26.004,60 €
4. GASTOS DE GESTIÓN	6% s/ PEM	156.027,63 €
<u>TOTAL SUMA</u>		<u>3.348.580,18 €</u>
5. BENEFICIO DEL URBANIZADOR	0% s/ Presupuesto Contrata	0,00 €
6. INDEMNIZACIONES		0,00 €
7. GASTOS FINANCIEROS	3%	100.457,41
<u>TOTAL COSTE PROGRAMA</u>		<u>3.449.037,59 €</u>
VALOR SUELO URBANIZADO	Según Capítulo IV	4.220.260.,24 €
VALOR SUELO SIN URBANIZAR		771.222,65 €
CUOTA DEL URBANIZADOR	<u>100- Vs sin urbanizar</u> Vs urbanizados 100	81,73 %

Los costes totales del P.A.U. deben ser costeados íntegramente por el propietario del suelo.

Valor de los terrenos y Retribución al Urbanizador:

La edificabilidad máxima es de 226.018 m²c según ficha urbanística del sector. La superficie de parcelas netas de uso lucrativo industrial es de 125.918 m² suelo.

La superficie de suelo lucrativo susceptible de apropiación será el 90% del aprovechamiento lucrativo total - 10% de cesión (22.602 m²c) = 203.416 m²c= Aprovechamiento susceptible de apropiación. Que supone una superficie de suelo apropiable de 113.326 m²s.

Se estima un valor en Venta del terreno de 37,24 €/m²

El Valor total en venta del suelo Urbanizado sería: 113.326,00 x 37,24 € = 4.220.260,24 €

El Valor del Suelo será: 4.220.260,24 - 3.449.037, 59 = 771.222,65 €

La Cuota del Urbanizador será el 81,73 % del valor total de venta correspondiendo al propietario el 18,27 % restante.

Bases de Colaboración entre Urbanizador y los Propietarios:

Los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del programa abonarán preferentemente en suelo la cantidad que les corresponda de los gastos de Urbanización

El terreno que corresponda a la Propiedad y al urbanizador (en caso de que le correspondan), en pago de los gastos del Programa soportados serán adjudicados a través del procedimiento de Reparcelación forzosa salvo pacto previo sobre dichas actuaciones y el procedimiento de transmisión.

INFORME

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Quintanar del Rey es el POM aprobado por la CPU de 15 -06-2005.

El P.A.U. que se presenta para el desarrollo y ejecución del Sector T de Suelo Urbanizable asume la Ordenación Detallada establecida en el planeamiento y es de Gestión Directa.

La documentación presentada en esta Delegación Provincial, como integrante del PAU consiste en una Alternativa Técnica con Anteproyecto de Urbanización, Proposición Jurídico Económica y Convenio entre la propiedad y el Ayuntamiento, que responde a la requerida en el Art. 110 de la LOTAU.

De la documentación presentada, la Alternativa Técnica integrante del P.A.U., asume la Ordenación detallada establecida en el POM en todos sus términos, por lo que el expediente se adecua a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, y por tener este informe carácter preceptivo, de acuerdo con el Art. 122.1 del TRLOTAU, acuerda por unanimidad, la asunción del presente informe. 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.

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

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.

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.

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 diligenciada por el Secretario de la Corporación.

PUNTO 10.1.- EXPTE. 98/04. PLANTA DE AGLOMERADO ASFÁLTICO, MARCA INTRAME, DE 260 TM/h BAJA TENSIÓN Y PLANTA DOSIFICADORA DE HORMIGÓN Y SUELO CEMENTO DE 400 TM/H BAJA TENSIÓN, DEPÓSITO PARA FUELOLEO DE 30.000 LITROS E INSTALACIÓN DE CALDERA A PRESIÓN PARA ACEITE TÉRMICO BAJA TENSIÓN, PROMOVIDA POR ARIDOS DE MELO S.L.. EN BARAJAS DE MELO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 20-9-04.
- Informe Municipal favorable, de fecha 27-6-05, 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 no urbanizables de especial protección de fecha 13-6-05.
- Información Pública publicado en:
 - D.O.C.M.** nº 1, de fecha 3-1-05.
 - Periódico EL DIA DE CUENCA, de fecha 15-1-05.
 - Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 13-6-05.
- Informe favorable del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 24-11-04 en el que indica que: las instalaciones no están sometidas a EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, la planta de hormigón cuenta con resolución de aprobación del proyecto de medidas correctoras de la contaminación atmosférica ATM-B-0236 y que la línea eléctrica cuenta con resolución de 28-6-04 de no necesidad de sometimiento a evaluación ambiental.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 16-12-04.
- Autorización de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Cuenca de fecha 13-10-04, sobre transmisión de derechos mineros (aprovechamiento de la Sección A, cantera LA TABERNILLA Nº 242) de FCC CONSTRUCCIONES, S.A. a favor de ARIDOS MELO S.L.
- DECRETO nº 199/2004 de fecha 28-10-04, de la Alcaldía de BARAJAS DE MELO, por el que se autoriza el cambio de titularidad de las licencias de obra, actividad y

- apertura concedidas a la empresa FCC CONSTRUCCIONES, S.A. a favor de la empresa ARIDOS DE MELO S.L.
- CONTRATO de fecha 15-4-04 de ocupación de finca entre las dos mercantiles citadas

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela nº 1 del Polígono nº 11 del término municipal de Barajas de Melo, con una superficie de 101.435 m².

El proyecto redactado por el Ingeniero Técnico de Minas D. José María Sevilla Maiquez y esta constituido por un documento visado en fecha 6-7-04 y un anexo de fecha 7-6-05.

Las plantas se ubicarán dentro de la explotación de áridos denominada "La Tabernilla".

Planta de Aglomerado Asfáltico.

Diferentes tipos de aglomerado asfáltico en caliente para su utilización como capa estructural en firmes de carretera.

Instalaciones, zona de acopios de áridos, estacionamiento de camiones.

Capacidad de producción: 260 T/h.

Superficie ocupada: 2.000 m², de ellos, 20 m² corresponden a la caseta de control.

Planta Dosificadora de Hormigón y Suelo Cemento.

Capacidad de producción: 400 Tm/h.

Producción: diferentes tipos de hormigón comercial y suelo cemento.

Destino: La construcción en general.

Planta marca TACAL modelo 500.

Superficie ocupada: 630 m², de ellos 12 m² corresponden a la caseta de control.

Dispone de energía eléctrica suministrada por un grupo electrógeno accionado por motor de gasoil, con una potencia de 750 KVA. En general, los servicios de agua y saneamiento son los utilizados por la planta de tratamiento de áridos.

INFORME:

Que la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 20-9-04 concedió la calificación urbanística relativa al proyecto de PLANTA DE TRITURACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE ÁRIDOS.

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

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma,

cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de una actividad industrial y productiva (art. 7.2), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación queda justificada

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 10.2.- EXPTE. 23/05. INSTALACIONES PARA CEBADERO DE CORDEROS, PROMOVIDO POR OVINOTECNIA MANCHEGA, S.L., EN VILLAESCUSA DE HARO, (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 21-4-04.
- Informe Municipal favorable de fecha 29-7-05.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 27-9-05.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 72 de fecha 4-5-04. Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 5-10-05.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca, de fecha 3-3-05.
- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 7-1-05 indicando que el proyecto ha sido objeto de declaración de impacto ambiental según resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental de fecha 10-4-03 (DOCM nº 59, de 28-4-03), que lo considera viable ambientalmente.

- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca, de fecha 31-3-05.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 117 del polígono nº 1, término municipal de VILLAESCUSA DE HARO, con una superficie de 145.750 m².

La superficie construida será de 9.828 m² y una altura a cumbrera de 7,35 m desglosada en cuatro naves de 1.458, 2.322, 3.024 y 3.024. Se destinará al cebo de unos 28.224 corderos en régimen intensivo sobre cama caliente (paja).

Dispone de agua de pozo, fosa séptica y vallado perimetral.

Significar que se trata de la segunda fase de un proyecto que una vez se ha realizado en su totalidad supone una superficie construida de 13.646 m².

INFORME:

Que la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 5-12-02, otorgó la calificación urbanística relativa a la primera fase del proyecto mentado que afectaba a una superficie construida de 3.132 m².

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

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de una construcción adscrita al sector primario (art. 4.1.b) granja, 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).

PUNTO 10.3.- EXPTE. 34/05. EXPLOTACIÓN SEMIEXTENSIVA DE OVINO MANCHEGO, PROMOVIDO POR OVINOTECNIA MANCHEGA, S.L., EN VILLAESCUSA DE HARO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 4-12-03.
- Informe Municipal favorable de fecha 29-7-05.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 27-9-05.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 72 de fecha 4-5-04. Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 5-10-05.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca, de fecha 15-3-05.
- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 14-2-05 indicando que el proyecto no es objeto de evaluación de impacto ambiental y que los acabados exteriores de cerramientos, cubiertas y silos se realizarán en tonalidades cromáticas acordes con las características del entorno y que en ningún caso permanecerán sin tratar superficies de colores brillantes o que produzcan reflejos.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca, de fecha 28-4-05.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 122 y 123 del polígono nº 1, término municipal de VILLAESCUSA DE HARO, con una superficie de 94.660 m².

La superficie construida será de 5.573 m². y una altura a cumbre de 8,5 m desglosada (área de parideras 528 m², área de alojamiento de reproductoras 4.044, área de descanso 242 m², almacén 71 m², salas de espera 167 m² y sala de ordeño 146 m²). Se destinará a unas 2100 reproductoras de ganado ovino manchego para la producción de carne (corderos) y leche fundamentalmente. Explotación sobre cama caliente (paja).

Dispone de agua de pozo, fosa séptica, energía eléctrica (grupo de transformación), estercolero y vallado perimetral.

INFORME:

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

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de una construcción adscrita al sector primario (art. 4.1.b) granja, 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).

PUNTO 10.4.- EXPTE. 59/05. PLANTA DE TRATAMIENTO DE ÁRIDOS Y OTRA DOSIFICADORA DE HORMIGÓN, PROMOVIDA POR ARIDOS ALAMO, S.L. EN SAN LORENZO DE LA PARRILLA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 27-5-05.
- Informe Municipal favorable, de fecha 20-9-05, 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 no urbanizables de especial protección de fecha 19-9-05.
- Informe municipal de fecha 20-9-05 sobre la acreditación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico de reserva, basado en las siguientes razones:
 - Que la normativa del sector exige un alejamiento de los núcleos de población.
 - Que en el municipio no existe suelo con calificación urbanística de suelo industrial con superficie suficiente para poder ubicar esta actividad.
- Información Pública publicado en:
 - D.O.C.M. nº 162, de fecha 3-1-05.
 - Periódico EL DIA DE CUENCA, de fecha 15-8-05.
 - Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 19-9-05.
- Informe favorable del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 18-10-05 en el que indica que existe Resolución de 12-4-2005 de esta Delegación en la que se establece que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 20-10-05.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela nº 36 del Polígono nº 5 del término municipal de SAN LORENZO DE LA PARRILA, con una superficie de 47.517 m² de los que se vinculan a la instalación 36.500 m².

El proyecto redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Pedro Langreo Cuenca y esta constituido por un documento visado en fecha 27-5-05.

La instalación consiste en:

Instalar una Planta de Tratamiento y Clasificación de Áridos, extraídos de canteras próximas al lugar de ubicación; concretamente del paraje El Carrilero, situado en el término municipal de Belmontejo (Cuenca), y una segunda Planta de dosificación de Hormigón, que utilice los productos obtenidos en la primera; además del resto de servicios y necesidades inherentes a las actividades que se proponen.

Igualmente, y como complementos anexos a la instalación aludida, se construirá un edificio de servicio, que albergara además de las oficinas, los aseos para esta, los vestuarios y servicios higiénicos del resto de personal laboral; un depósito de almacenamiento de combustible para uso propio y con destino a repostar la flota de vehículos, y una planta de decantación y filtrado de agua utilizada en los procesos para una posterior utilización de esta.

La presente instalación, se realizará como apoyo para la ejecución de la ampliación de la variante de la Carretera Comarcal CM-3118 y la construcción del Polígono Industrial "Viñas de la Vega".

La planta clasificadora de áridos, se ubica en la parte más profunda de la parcela y tiene una capacidad de producción y clasificación de áridos estipulada, es de 100.000 toneladas al año.

Los productos obtenidos serán arena lavada, gravillas y gravas en distintas granulometrías, las cuales, se utilizaran como base en la Planta de dosificación de hormigón. La producción anual prevista en esta planta, es de 50.000 m³.

La actividad se implantará en terrenos agrícolas y se realizará una pantalla vegetal.

Los servicios administrativos y de control, contarán con un edificio que contendrá las oficinas, almacén de repuestos, aceites y grasas, duchas y servicios higiénicos, comedor colectivo, despachos, control de báscula y pesadas y cuadros de control par la Planta de Hormigonado.

El mencionado edificio, se construye en dos plantas, denominadas semisótano con acceso desde la zona de Planta de Hormigón, y planta Baja, con acceso desde la zona de báscula. La superficie construida del citado edificio, es de 130 m² por planta.

Con el fin de poder abastecer a la flota de vehículos, sobre todo camiones, que efectuaran los distintos transportes, se instalará un depósito de combustibles a la entrada de la

instalación, cercano al edificio de servicio, con modalidad enterrada, y surtidor dispensador. El combustible a utilizar, será gasóleo A para automoción, de al menos un poder calorífico inferior a 9.800 Kcal./kilo., almacenado en un depósito con capacidad de 40.000 l, s/UNE 62.350-1.

Dispone de vallado perimetral, energía eléctrica, agua y saneamiento de la red municipal y acceso por un camino.

INFORME:

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) del TRLOTAU y artículo 23 del Reglamento de Suelo Rústico, 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 de la LOTAU.

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de una actividad industrial y productiva (art. 7.2), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: pantalla perimetral vegetal.

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 10.5.- EXPTE. 61/05. NAVE INDUSTRIAL PARA GUARDAR MAQUINARIA Y UTENSILIOS PARA UNA ACTIVIDAD DE FABRICACIÓN DE ABONO VEGETAL, PROMOVIDA POR TURMAN, C.B. EN HONRUBIA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 26-4-05.
- Informe Municipal favorable, de fechas, 29-9 y 20-10 de 2005, 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 no urbanizables de especial protección de fecha 29-9-05.
- Informe municipal de fecha 20-10-05 sobre la acreditación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico de reserva, basado en las siguientes razones:
- Que en el municipio no existe suelo específicamente calificado para uso industrial que pueda albergarla
- Información Pública publicado en:
 - D.O.C.M. nº 93, de fecha 10-5-05.
 - Periódico EL DIA DE CUENCA, de fechas 13 y 17-5-05.
 - Sin alegaciones según certificado municipal de fechas 2 y 6-6-05.
- Informe favorable del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 25-7-05.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca de fecha 29-6-05.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 15-9-05.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela nº 1005 del Polígono nº 512 del término municipal de HONRUBIA, con una superficie de 20.826 m²

El proyecto redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. José Julián Martínez Serrano y esta constituido por un documento visado en fecha 21-4-05.

Se trata de una nave industrial que ocupará una superficie construida de 537,05 m². con una altura a alero de 6 m y a cumbrera de 8m. La actividad será la de fabricación de compos para abono de plantas, con una capacidad de producción diaria de 10 tm. Por ello la nave se utilizará para alojar la maquinaria y útiles de trabajo, pues el proceso productivo se llevará a cabo en el exterior en una zona impermeabilizada con hormigón de 1.822 m², con pendientes hacia el interior de un 2% aproximadamente. Las materias primas que se utilizarán para la obtención de sustratos para abonos de tipo orgánico son: turba rubia 30%, orujo 35 % y corteza de pino 35 %.

Dispone de energía eléctrica, agua de la red general, no existirán vertidos contaminantes y el acceso se realizará por el camino rural.

INFORME:

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) de la LOTAU, y artículo 23 del Reglamento de Suelo Rústico, 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 de la LOTAU.

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de una actividad industrial y productiva (art. 7.2), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: 14.413 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 10.6.- EXPTE. 70/05. SUSTITUCIÓN DE TRAMOS INDIVIDUALES DE LAS TUBERIAS FORZADAS DE LOS GRUPOS 1 Y 2 DE LA CENTRAL HIDROELÉCTRICA LUCAS DE URQUIJO, PROMOVIDA POR IBERDROLA GENERACIÓN, S.A.. EN ENGUÍDANOS (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 29-6-05.
- Informe Municipal favorable, de fecha 29-9-05, 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 no urbanizables de especial protección de fecha 25-8-05.
- Información Pública publicado en:
 - o D.O.C.M. nº 178, de fecha 6-9-05.
 - o Periódico EL DIA DE CUENCA, de fecha 27-8-05.
 - o Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 5-10-05.
- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 22-6-05 en el que indica que: la actuación no está sometida a procedimiento de EVALUACIÓN AMBIENTAL.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de Enguñados. El proyecto redactado por el Ingeniero Industrial, D. Joseba Abarrategui y esta constituido por un documento visado en fecha 27-4-05.

DESCRIPCION GENERAL DE LA INSTALCIÓN EXISTENTE

El tramo de tubería forzada del presente proyecto pertenece al aprovechamiento hidroeléctrico de Lucas Urquijo o Villora que está situado en el término municipal de Enguñados, provincia de Cuenca, en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

El aprovechamiento se alimenta del agua del río Cabriel, afluente del Júcar, en el embalse del Bujoso de 1 Hm³ de capacidad.

De este embalse a través de 2 compuertas tipo Stoney se alimenta el embalse de Villora cuya capacidad es de 0,050 Hm³.

De la presa de Villora salen 2 canales. Uno tiene por misión llevar el agua desde la presa hasta el depósito de carga de los grupos nº 1 y 2 y el otro hasta los grupos nº 3 y 4.

Del depósito de carga de los grupos nº 1 y 2, a través de una compuerta Stoney parte una tubería forzada con un desnivel máximo de 112 m de 2,2 m de diámetro y una longitud

aproximada de 228 m en su tramo común, para después bifurcarse con un pantalón en 2 tuberías de 16 m de diámetro y una longitud aproximada de 163 m por grupo.

Estas tuberías, que son remachadas, se encuentran al aire libre y están apoyadas sobre soportes de mampostería.

La tubería consta de dos juntas de dilatación en el tramo común y otras dos en cada uno de los tramos de cada grupo.

La tubería del presente proyecto sustituye a la tubería existente desde el pantalón hasta la entrada de los grupos.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL NUEVO TRAMO DE TUBERÍA

El nuevo tramo de tubería consta de una parte común de tubería de diámetro interior 2200 mm que une en la parte superior con la tubería de 2.200 mm de diámetro recientemente montada y una bifurcación tipo pantalón con dos salidas de diámetro interior de 1600 mm cada una hasta su unión en la parte inferior con las tuberías existentes hormigonadas que entran ya a la central.

La tubería se compone de nueve tramos rectos de diferentes longitudes, dos tramos curvos realizados con codos mitrados de 29.6156° y 35.42226° respectivamente, y un pantalón asimétrico de bifurcación con un ángulo de separación entre conductos de salida de 35° .

El pantalón de la bifurcación está formado por la intersección de dos troncos de cono. El pantalón se ha reforzado mediante un “boomerang” en la intersección de los 2 conos y 2 medios cinturones en la intersección de los troncos de cono con la tubería de diámetro 2200 mm, todos ellos con sección en “T”.

Por último, la tubería está soportada por 16 apoyos, de los cuales 12 son apoyos deslizantes, y 4 son puntos fijos.

Los apoyos deslizantes están compuestos de una cuna soldada a la tubería que desliza sobre una bancada metálica. Para disminuir el rozamiento en este tipo de apoyos se han dispuesto unas placas de PTFE entre las cunas y la bancada metálica. La bancada metálica va anclada mediante 8 pernos de métrica 20 embebidos en las cimentaciones de hormigón.

Los puntos fijos se materializan mediante unos macizos de hormigón armado a realizar in situ que rodean la tubería. Estos macizos se encuentran situados en los codos, los cambios bruscos de pendiente y los finales de tubería a la entrada a la central.

INFORME:

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

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de un equipamiento de titularidad privada (elemento perteneciente al sistema energético (art. 11.1), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (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 10.7.- EXPTE. 71/05. EXPLOTACIÓN DE UNA CANTERA DE EXTRACCIÓN DE PIEDRA CALIZA PARA SU APROVECHAMIENTO COMO ÁRIDOS, DENOMINADA “ANDREA” Y PLANTA DE TRITURACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE UNA CANTERA DE ROCAS CALIZAS PARA SU TRANSFORMACIÓN EN ÁRIDOS, PROMOVIDO POR GENERAL EUROPEA DE ROCAS, S.L. EN Saelices (Cuenca).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 3-6-05.
- Informe Municipal favorable, de fecha 26-8-05, 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 no urbanizables de especial protección de fecha 22-8-05.
- Información Pública publicado en:
D.O.C.M. nº 131, de fecha 1-7-05.

Periódico EL DIA DE CUENCA, de fecha 28-7-05.

Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 22-8-05.

- Informe favorable del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 29-9-05 (D.O.C.M. Nº 54 de 16-3-05), en el que indica que existe resolución de 18-2-05 de la Dirección General de Calidad Ambiental sobre la declaración de Impacto Ambiental, del proyecto: Cantera de Rocas Calizas para su transformación en áridos, denominada "Andrea", que considera ambientalmente viable la actuación proyectada siendo el órgano sustantivo la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Cuenca.
- Autorización de 20-5-05 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca, de inscripción en el registro de pequeños productores de residuos en el apartado general.
- Resolución de 14-6-05 de la Dirección General de Calidad Ambiental, aprobando el proyecto de medidas correctoras de la contaminación atmosférica para la cantera y planta de tratamiento de áridos denominada "Andrea".
- Resolución de 22-6-04 de evaluación de impacto al Patrimonio Histórico de la Dirección General de Patrimonio y Museos.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 20-10-05.
- Autorización de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Cuenca de fecha 27-5-05, sobre la explotación de aprovechamiento de piedra caliza denominada "Andrea", con las siguientes características:

Extensión: 133.000 m².

Clase de recurso: Piedra Caliza, con destino a las necesidades particulares del explotador, según la demanda con valor anual de 450.000,00 € y límite geográfico de comercialización de 60 km, desde los límites del término municipal.

Duración de esta autorización: 10 años prorrogables hasta el agotamiento del recurso.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela nº 102 del Polígono nº 506 del término municipal de Saelices, con una superficie de 223.062 m², siendo la superficie de explotación de 133.000 m².

El proyecto redactado por los Ingenieros Técnicos de Minas D. Joaquín Sánchez Guerrero y D. Francisco García Montañez y esta constituido por un documento visado en fecha 27-5-04.

La actividad a desarrollar consiste en el desmonte de rocas calizas para su transformación en áridos, mediante posterior tratamiento de trituración y clasificación en una planta destinada a tal.

El proyecto se divide en 2 fases: una primera, destinada a la extracción del recurso y otra segunda, a la transformación. Mientras para la primera se requiere medios mecánicos tipo pala retro-excavadora y maquinaria de perforación y medios de transporte interno, en la segunda fase

se proyecta instalar una planta de tratamiento y trituración para la fabricación de áridos, dotada de tolva de alimentación, criba, molino de trituración, cintas y accesorios.

Dispone de agua (a través de un depósito metálico prefabricado de 20.000 l), energía eléctrica suministrada por un grupo electrógeno o generador, fosa séptica y acceso rodado.

INFORME:

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) del TRLOTAU, la ubicación 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 una actividad extractiva y minera (Explotación de canteras) (Art. 7.1), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación, la fijada en el plan de restauración establecida en la Declaración de Impacto Ambiental.

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).

PUNTO 11º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

No los hubo.

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

Vº Bº
VICEPRESIDENTA

Fdo. Carmen Torralba Valiente