

ACTA Nº 7/2005

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

En Cuenca, siendo las **10,30** horas del día **veinte de diciembre 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:

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

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

VOCALES:

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

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

Eliminado: Martinez

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

Con formato: Fuente: Sin Negrita

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

Eliminado: xxxxx xxxxx

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

Dña. M^a Teresa Carrasco Verde, en representación de la Delegación Provincial de Cultura.

D. ~~Joaquín~~ Esteban Cava, experto en Urbanismo.

Eliminado: Joaquin

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

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

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

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

Justifican su inasistencia:

VOCALES:

D. Juan Pedro Ruiz Fernández, experto en Urbanismo.

Dña. Pilar Álvarez Saiz, en representación de la Delegación Provincial de Bienestar Social.

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

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.

Delegado Provincial de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia.

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

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

Eliminado: repretación

D. Jesús Cordente Ortega, Concejal del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca y representante de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.

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

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

ORDEN DEL DÍA

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

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

PUNTO 2º.- EXPEDIENTE DE PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE PAREDES (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

Con fecha 14 de julio de 2005 el Ayuntamiento de Paredes remite el expediente del Plan de Ordenación Municipal acompañado de la documentación oportuna, solicitando la aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN:

A. FASE MUNICIPAL

. **Durante la redacción técnica del POM (Art. 36.1 TR LOTAU):**

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

Con los municipios colindantes: 20-11-01

- Barajas de Melo
- Huelves
- Vellisca
- Alcázar del Rey
- Uclés

← **Con formato:** Sangría:
Izquierda: 1,25 cm, Con
viñetas + Nivel: 1 + Alineación:
0 cm + Tabulación después
de: 0,63 cm + Sangría: 0,63
cm, Tabulaciones: 1,88 cm,
Lista con tabulaciones + No en
0,63 cm

Contestan los Ayuntamientos de Barajas de Melo y de Uclés con fecha 5-2-01, indicando su conformidad con el POM.

Y con las siguientes Administraciones:

Consejería de Educación y Cultura	19-2-2002
Consejería de Obras Públicas	17-2-2002
Consejería de Cultura (Comisión Provincial de Patrimonio)	7-2-2002
Consejería de Agricultura y Medio Ambiente	22-1-2002
Consejería de Sanidad	20-11-2001
Consejería de Bienestar Social	20-11-2001
Consejería de Industria	6-2-2002
Confederación Hidrográfica del Tajo y del Guadiana	
Diputación Provincial	16-1-2002

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo interesando la Aprobación definitiva.

Publicación en el DOCM nº 148 de fecha 26-7-2005, del acuerdo de Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de conformidad con el artículo 36.2.A, 2º párrafo del TR LOTAU .

B. FASE AUTONÓMICA

I. Trámite de aprobación definitiva (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:

a) Recaba los siguientes informes:

Consejería de Medio Ambiente (19-7-05 y 11-11-05): adecuación a la Evaluación Ambiental Preliminar (29-7-05 , 15-11-05 y 28-11-05), “ ... el citado proyecto se adecua a la EAP”.

b) Requiere al Ayuntamiento de Paredes para que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según informe de 28 de julio de 2005.

Atendidos los requerimientos efectuados, se recibe el expediente del POM de Paredes con fecha de entrada de 9 de noviembre de 2005.

ESTUDIO TÉCNICO

El Plan de Ordenación Municipal de Paredes se plantea por iniciativa municipal, según proyecto realizado por un equipo multidisciplinar, formado por los arquitectos D. Carlos Laina Corral y Carlos Pérez Aciaga, el geógrafo y urbanista, D. Alberto García y la Abogada urbanista Dª África Moreno Martín.

El documento consta de:

- I. Memoria Informativa
- II. Planos de Información
- III. Memoria Justificativa
- IV. Normas Urbanísticas
- V. Planos de Ordenación

1.- MEMORIA INFORMATIVA

Incluye el Estudio Ambiental
Situación
Medio Físico
Población
Economía
Equipamiento

← Con formato: Sangría:
Izquierda: 0 cm, Numerado +
Nivel: 1 + Estilo de
numeración: I, II, III, ... +
Iniciar en: 1 + Alineación:
Izquierda + Alineación: 0,63
cm + Tabulación después de:
1,9 cm + Sangría: 1,9 cm,
Tabulaciones: 0 cm, Lista con
tabulaciones + No en 0,63 cm
+ 1,9 cm

← Con formato: Sangría:
Izquierda: 0,6 cm, Numerado
+ Nivel: 1 + Estilo de
numeración: I, II, III, ... +
Iniciar en: 1 + Alineación:
Izquierda + Alineación: 0 cm
+ Tabulación después de:
1,27 cm + Sangría: 1,27 cm

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

Vivienda
Servicios
Varios

El municipio de Paredes carece de instrumento de planeamiento específico.

El territorio de Paredes se encuentra en el sector noroccidental de Cuenca. La parte norte del territorio de Paredes está constituida por las estribaciones de la Sierra de Altomira, que a la vez constituye el inicio de la Serranía de Cuenca. Más al sur, se encuentran extensas zonas con relieve alomado, cuyo principal uso es el cultivo del cereal de secano y el girasol. El sector occidental del municipio es también elevado, descendiendo hacia el sector central, que configura una cuenca por cuyo fondo discurre el Riansares, principal cauce de la zona.

Paredes cuenta con un único núcleo de población en el que residen los 76 habitantes con los que el pueblo cuenta, según las estadísticas. El núcleo urbano tiene unas características que lo diferencian de otros pueblos del entorno. El trazado de sus calles, regular y planificado, y la tipología de sus construcciones nos indican que este pueblo es de concepción y ejecución reciente, y que carece de la historia y rancia atmósfera que se respira en otras localidades más antiguas. Únicamente la Casa Grande proporciona el aboengo del que adolece el resto de la población. Y es que Paredes es reciente, pues se constituyó a mediados del pasado siglo XX. La traza y la tipología corresponde a la de la arquitectura de repoblación que se empleó a mediados del siglo pasado en la reconstrucción de pueblos devastados por la guerra, o en los de nueva construcción, como es el caso de Paredes.

La extensión total del término municipal es de 19'4 km², presentando una forma alargada de norte a sur. Desde la parte septentrional se desciende hacia la parte central del municipio donde se encuentran las llanuras cerealistas y el propio casco urbano. Toda la parte central está cruzado, en sentido SO-NE por el río Riansares, cuya cuenca se aprovecha también para dibujar el trazado del ferrocarril Toledo-Cuenca y por la carretera N-400 que también enlaza ambas ciudades y es la principal vía de comunicación del municipio ya que discurre muy próxima al núcleo de población.

El casco urbano cuenta con los siguientes servicios:

- El territorio de Paredes depende de la Confederación Hidrográfica del Guadiana. En la actualidad, el abastecimiento al municipio se realiza a través de pozos que surten de agua a la población, mediante un sistema de bombeo a un depósito desde donde el agua se hace llegar a los puntos de consumo final.
- Este servicio municipal se lleva a cabo en Paredes conjuntamente con otros municipios que constituyen la mancomunidad de los Llanos del Monasterio. Así, la recogida de basuras se lleva a cabo dos o tres días por semana, dependiendo de la época de año. Los residuos se conducen después a vertederos situados en otros términos municipales pertenecientes a la mancomunidad.

2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

La documentación gráfica está constituida por los siguientes planos:

- Plano i-1. Plano catastral de Rústica y Urbana.
- Plano i-2. Topografía.
- Plano i-3. Usos y aprovechamientos del suelo.

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

- Plano i-4. Infraestructuras y redes generales de servicios.
- Plano i-5. Núcleos de población, consolidación urbanística.
- Plano i-6. Planeamiento vigente.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se establecen los criterios de conveniencia y oportunidad considerados para elaborar un nuevo documento de planeamiento urbanístico, dentro del nuevo marco legal de la LOTAU, así como los objetivos fundamentales tenidos en cuenta.

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

Suelo Urbano Consolidado	63.148 m ²
Suelo Urbano no Consolidado	17.345 m ²
Suelo Urbano (total)	80.493 m ²
Suelo Urbanizable	223.318 m ²
Suelo Rústico	18.805.489 m ²
Total Término Municipal	19.123.058 m ²

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Suelo Rústico: se subdivide en las siguientes categorías:

a) Suelo Rústico de Reserva	9.512.546 m ²
b) Suelo Rústico no urbanizable de Protección Ambiental, Natural, Paisajística, Cultural o de entorno	6.621.113 m ²
c) Suelo Rústico no urbanizable de Protección Estructural	1.215.040 m ²
d) Suelo Rústico no urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos	1.456.790 m ²
TOTAL SUELO RÚSTICO	18.805.489 m²

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0,5 cm, Sangría francesa: 0,63 cm, Numerado + Nivel: 1 + Estilo de numeración: a, b, c, ... + Iniciar en: 1 + Alineación: Izquierda + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 0,63 cm + Sangría: 0,63 cm

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Suelo Urbano: regulado por las siguientes Ordenanzas:

- R.1 Residencial Casco
- R.2 Residencial Ensanche
- C.1 Residencial Colectivo
- DPU Dotacional Público
- DPR Rotacional Privado
- ZV Zonas Verdes

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0,5 cm, Sangría francesa: 0,63 cm, Numerado + Nivel: 1 + Estilo de numeración: a, b, c, ... + Iniciar en: 1 + Alineación: Izquierda + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 0,63 cm + Sangría: 0,63 cm

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Se establecen dos unidades de actuación, en Suelo Urbano no Consolidado, con uso global mayoritario residencial de media densidad, y con ordenación detallada.

Suelo Urbanizable: Se establecen 4 Sectores para su desarrollo, tres con ordenación detallada, con un uso global mayoritario residencial unifamiliar de baja y media densidad (25, 40, 20 viviendas/has.)

La gestión del POM se efectúa actuando de forma directa en Suelo Urbano consolidado, y a través de la elaboración del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora para cada Sector, en

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

Suelo Urbanizable y para cada unidad de actuación en suelo urbano no consolidado..

Previsión del número de habitantes: La población total estimada en Paredes es de 1.000 habitantes y resulta de sumar a los 76 con que cuenta actualmente 900 (calculados multiplicando 2 por el máximo de viviendas previsto, que es 477). Este incremento poblacional se justifica fundamentalmente por:

- A las mejoras en las infraestructuras de comunicaciones (AVE Madrid-Valencia, autovía Cuenca-Tarancón).
- El regreso de parte de la población desplazada, segundas residencias, casas para los hijos.

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

La **estimación económica** del coste de urbanización de los diferentes Sectores Urbanizables y de las Unidades de Actuación, así como, de los servicios municipales necesario para los nuevos desarrollos, ascendiendo a más de 5 millones y medio de euros (5.531.759 €).

Justificación de los ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA (art. 31 de la LOTAU):

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

En los Sectores de Suelo Urbanizable, así como en las Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado, de acuerdo con el art. 31 de la LOTAU, se establecen las siguientes reservas mínimas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario:

- Para las Zonas Verdes: 10% de la Superficie Total Ordenada (edificabilidad $< 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$)
- Para otras dotaciones: 20 m^2 por cada 100 m^2 edificables
- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m^2 de techo residencial

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

CUADRO DETALLADO DE SUPERFICIES POR UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SECTORES:

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN													
CONTENIDO ESTRUCTURAL													
	M2												
SUPERFICIE TOTAL	19.123,058												
CLASIFICACIÓN DEL SUELO													
SUPERFICIE DEL SUELO RÚSTICO	18.805,489												
NO URBANIZABLE PROTEGIDO	9.292,943												
S.R.N.U. DE PROTECCIÓN NATURAL	6.067,160												
POR INTERÉS FAUNÍSTICO ,PAISAJÍSTICO Y NATURAL	5.970,522												
POR INTERÉS GEOLÓGICO	96,638												
S.R.N.U. DE PROTECCION AMBIENTAL	200,941												
POR PROTECCIÓN DOMINIO PUB. CAUCES	200,941												
S.R.N.U. DE PROTECCIÓN CULT. Y ARQUEOL.	353,012												
POR INTERÉS ARQUEOLOGICO	353,012												
S.R.N.U. DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	1.215,040												
FORESTAL	1.215,040												
S.R.N.U. DE PROTECC. INFR. Y EQUIP DE INFRAE.	1.456,790												
FERROCARRIL	130,855												
CARRETERAS	1.266,628												
HIDRAULICAS (CANAL TRASVASE)	34,878												
EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES	24,429												
		DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA					DETERMINACIONES DE GESTION						
DE RESERVA	9.512,546	Zonas Verdes	dotaciones	Viales	residencial	No residencial	Areas de reparto	AP. TIPO	Unidades de actuacion	Gestión	Instrumentos Ejecución		
SUELO URBANIZABLE	223,318	22,331	22,253	26,109	101,068	20,000	AR 2	0.4584			P.A.U.		
ORDEANCIÓN DETALLADA (SUCO)	118,135	11,813	11,735	26,109	48,477	20,000						P.A.U.	
SECTOR 1 PAREDES 2000	35,810	3,581	3,450	11,529	17,250				UA 1 SUBLE	Directa	P.A.U.		
SECTOR 2 NUEVOPAREDES	7,004	700	769	1,690	3,845				UA 2 SUBLE				
SECTOR 3 EL VIVERO	75,321	7,532	7,516	12,890	27,382	20,000				UA 3-1, 3-2			
SIN ORDENACION DETALLADA	105,183	10,518	10,518	0	52,591	0		UA 4	Indirecta	P.A.U. (PP, PU, PR)			
SECTOR 4 FUTURO PAREDES	105,183	10,518	10,518	0	52,591	0	AR1	0.53841	UA 1 Y 2	directa	P.A.U.		
SUELO URBANO	80,493	5,444	4,875	27,376	42,798	0							
SUELO URBANO CONSOLIDADO	63,148	3,710	3,392	20,661	35,385	0							Licencias
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	17,345	1,734	1,483	6,715	7,413	0							
SUNC. OESTE	4,503	450	484,9	1143,32	2424,48	0							
SUNC. NORTE	12,842	1,284	997,67	5571,98	4988,35	0	0.38844	UA 2 SUNC					
SISTEMA GENERAL PARQUE FLUVIAL	13,758												
TOTALES	19.123,05	27,776	27,128	53,485	143,866	20,000							

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

4.- DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO. NORMAS URBANÍSTICAS

Se estructura en once capítulos:

Introducción. Disposiciones básicas del plan de ordenación.

- I. Desarrollo, ejecución y gestión del plan. Normas para planes y proyectos.
- II. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.
 - a. Régimen del suelo rustico.
 - b. Régimen del suelo urbanizable.
 - c. Régimen del suelo urbano.
 - d. Las áreas de reparto y los aprovechamientos tipo.
 - e. Régimen urbanístico de las edificaciones.
- III. Condiciones generales de los usos.
- IV. Condiciones generales de la urbanización.
- V. Condiciones generales de la edificación.
- VI. Ordenanzas para el suelo urbano y urbanizable.
- VII. Condiciones particulares de los usos.
 - a. Condiciones particulares del suelo urbano.
 - b. Condiciones particulares del suelo urbanizable.
 - c. Condiciones particulares del suelo rustico.
- VIII. Catálogo de bienes y espacios protegidos y condiciones de protección.
- IX. Los Patrimonios Públicos de suelo
- X. Cláusula de adaptación y supletoreidad.

ANEXOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

- ESTABLECIMIENTO AREAS DE REPARTO Y CALCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO.
- FICHAS GRÁFICAS DE INTERPRETACIÓN DE ORDENANZA.
- FICHAS GRÁFICAS DE CATÁLOGO DE ELEMENTOS A PROTEGER.
- FICHAS GRÁFICAS DE CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO.

Con formato: Sangría:
Izquierda: 1,25 cm, Sangría
francesa: 1,25 cm, Con viñetas
+ Nivel: 1 + Alineación: 0 cm
+ Tabulación después de:
0,63 cm + Sangría: 0,63 cm,
Tabulaciones: 2,5 cm, Lista
con tabulaciones + No en 0,63
cm

En **SUELO URBANO**, las Ordenanzas desarrollan y concretan los aspectos sobre volumen, uso y condicionantes estéticos regulados por las condiciones generales:

- R.1 Residencial Casco
- R.2 Residencial Ensanche
- C.1 Residencial Colectivo.
- DPU Dotacional Público
- DPR Rotacional Privado
- ZV Zonas Verdes

En **SUELO URBANIZABLE**, remitiendo al correspondiente PAU para su aplicación.

Se incluyen las fichas de los 4 Sectores de Suelo Urbanizable, donde se establece el uso global mayoritario y se definen las densidades de edificación máximas, junto con las determinaciones necesarias para el planeamiento, gestión y ejecución.

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

En **SUELO RÚSTICO**, se establece la Normativa Particular en función de las diferentes categorías establecidas:

- Suelo Rústico de reserva
- Suelo Rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos
- Suelo Rústico no urbanizable de protección ambiental natural, cultural, paisajística o de entorno
- Suelo Rústico no urbanizable de protección estructural

Con formato: Sangría:
Izquierda: 1,24 cm, Sangría francesa: 0,63 cm, Con viñetas + Nivel: 1 + Alineación: 1,24 cm + Tabulación después de: 1,88 cm + Sangría: 1,88 cm

5.- PLANOS DE ORDENACIÓN

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

- Plano O-1. Clasificación del Suelo y categorización Suelo Rústico. Escala 1:10.000
- Plano O-2. Usos Globales y Estructura general y orgánica. Escala 1:10.000
- Plano O-3. Usos Pormenorizados. Escala 1:5.000
- Plano O-4. Ordenación pormenorizada Suelo Urbano. Escala 1:2.000
- Plano O-5. Ordenación pormenorizada Suelo Urbanizable I. Escala 1:2.000
- Plano O-6. Ordenación pormenorizada Suelo Urbanizable II. Escala 1:2.000
- Plano O-7. A, 7B- Redes de Infraestructuras. Escala 1:5.000
- Plano O-8. viales red jerárquica. Escala 1:5.000
- Plano O-9. Gestión del Suelo Urbano y urbanizable, áreas de reparto y UE. E. 1:5.000

INFORME

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

Eliminado: regiéndose

Al objeto de dar respuesta a los actuales problemas urbanísticos del Municipio y proceder simultáneamente a la adaptación y adopción de los criterios fijados en el actual marco legal urbanístico establecido con la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante LOTAU). Para ello el Ayuntamiento de Paredes encarga la redacción del mismo a un equipo multidisciplinar, formado por los arquitectos D. Carlos Laina Corral y Carlos Pérez Aciaga, el geógrafo y urbanista, D. Alberto García y la Abogada urbanista D^a África Moreno Martín.

El Plan de Ordenación Municipal asigna la totalidad del suelo del término a cada una de las siguientes clases:

Suelo Urbano	80.493 m ²
Suelo Urbanizable	223.318 m ²
Suelo Rústico	18.805.489 m ²
Total Término Municipal	19.123.058 m ²

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

El **Suelo Urbano** coincide básicamente con la delimitación vigente en las Normas Subsidiarias de ámbito provincial:

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

Se establecen seis Ordenanzas:

- R.1 Residencial Casco
- R.2 Residencial Ensanche
- C.1 Residencial Colectivo
- DPU Dotacional Público
- DPR Rotacional Privado
- ZV Zonas Verdes

El **Suelo Urbanizable** comprende 4 Sectores de uso global mayoritario residencial unifamiliar de baja densidad y supone un total de 223.318 m². El incremento de población se justifica fundamentalmente por las mejoras en las infraestructuras de comunicaciones.

Eliminado: 2

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

- Suelo Rústico de Reserva
- Suelo Rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos
- Suelo Rústico no urbanizable de protección ambiental natural, cultural, paisajística o de entorno
- Suelo Rústico no urbanizable de protección estructural

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0,5 cm, Con viñetas
+ Nivel: 1 + Alineación: 1,24
cm + Tabulación después de:
1,88 cm + Sangría: 1,88 cm

El expediente del POM de Paredes se ha tramitado conforme al TRLOTAU tanto en procedimiento como en su contenido.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, por unanimidad acuerda la **aprobación definitiva** del expediente de **Plan de Ordenación Municipal de Paredes** (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 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE SALMERONCILLOS (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

Con fecha 28-02-2005 el Ayuntamiento de Salmeroncillos remite dos ejemplares diligenciados del Documento del Plan de Delimitación de Suelo Urbano, acompañado de expediente administrativo para el trámite de aprobación definitiva previsto en el Art.37 de la LOTAU.

TRAMITACIÓN

A. FASE MUNICIPAL

I. Durante la redacción técnica del PDSU (art. 36.1)

Certificado del Ayuntamiento de fecha 3-03-2005, del acuerdo del pleno de fecha 14-02-2000 para la adjudicación del contrato para la Redacción del PDSU de Salmeroncillos, a la empresa

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0 cm, Primera línea:
0 cm, Numerado + Nivel: 1 +
Estilo de numeración: A, B, C,
... + Iniciar en: 1 + Alineación:
Izquierda + Alineación: 0,63
cm + Tabulación después de:
1,27 cm + Sangría: 1,27 cm,
Tabulaciones: No en 1,27 cm

Con formato: Sangría:
Sangría francesa: 0,77 cm,
Numerado + Nivel: 1 + Estilo
de numeración: I, II, III, ... +
Iniciar en: 1 + Alineación:
Izquierda + Alineación: -0,5
cm + Tabulación después de:
0,77 cm + Sangría: 0,77 cm

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

INGENYA,S.L.

II. Concluida la redacción técnica (Art. 36.2):

- Certificado de aprobación Inicial del documento por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 06-11-2002

0. Trámite de Información Pública:

- Anuncio de exposición al público del expediente en la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 11-11-2002 por plazo de un mes a partir de la publicación de este anuncio en el DOCM.
- Publicación en el DOCM nº 149 de 29-11-2002.
- Publicación de anuncio en el periódico "El Día" de Cuenca de fecha 20-11-2002.

1. Informes de los distintos departamentos y Organos competentes de las Administraciones. Trámite de Consulta:

Comunicación a las distintas Administraciones, solicitando Informe:

- Remisión del Documento a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo solicitando Informe con fecha de entrada en la Delegación de 28-03-2003
 - Informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación con fecha 29-04-2003
- Remisión del Documento a la Diputación Provincial de Cuenca, con fecha 6-03-2003.
- Ministerio de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Tajo con fecha 26-02-2003
 - Contestación con fecha de salida 3-04-2003 remitiendo Informe y solicitud de inclusión de la delimitación del dominio público hidráulico y estudio de avenidas y otros requerimientos.
- Delegación Provincial de Agricultura con fecha 7-03-2003.
 - Contestación del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, que remite un ejemplar del Estudio Ambiental a la Dirección General de Calidad Ambiental, para su revisión y Evaluación Ambiental Preliminar, con fecha de salida 18-03-2003.
 - Contestación de la Dirección General, con fecha de salida 2-04-2003.
 - Evaluación Ambiental Preliminar con las recomendaciones oportunas a incluir en el PDSU, con fecha de salida 9-06-2004
- Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, con fecha de salida 25-02-2003.
 - Contestación de la Comisión de Patrimonio dando Informe Favorable, con fecha 8-05-2003.
 - Comunicación de la Consejería de Cultura, Dirección General de Patrimonio y Museos, con fecha de salida 8-06-2004, solicitando Estudio del Patrimonio Histórico - Artístico y Arqueológico e indicando el procedimiento.

1. Dictamen de Municipios Colindantes. Concertación Interadministrativa:

- Comunicación con fecha 25-02-2003, a los Municipios, de:
 - Escamilla (Guadalajara) con fecha de entrada 10-04-2003. Se emite informe, con fecha de salida 30-04-2003, de alegaciones de disconformidad con relación a la línea divisoria entre ambos términos y la inclusión errónea en el término de Salmeroncillos de las parcelas rústicas 157,159 y 160 del Polígono 6. Se propone su corrección en planos adjuntos.

Con formato: Sangría: Izquierda: 0,63 cm, Con viñetas + Nivel: 1 + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 0,63 cm + Sangría: 0,63 cm, Tabulaciones: 1,27 cm, Lista con tabulaciones + No en 0,63 cm

Con formato: Sangría: Izquierda: 0,63 cm, Con viñetas + Nivel: 1 + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 0,63 cm + Sangría: 0,63 cm, Tabulaciones: 1,27 cm, Lista con tabulaciones + No en 0,63 cm

Con formato: Sangría: Izquierda: 0,63 cm, Con viñetas + Nivel: 1 + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 0,63 cm + Sangría: 0,63 cm, Tabulaciones: 1,27 cm, Lista con tabulaciones + No en 0,63 cm + 3,76 cm

Con formato: Sangría: Izquierda: 0,63 cm, Con viñetas + Nivel: 1 + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 0,63 cm + Sangría: 0,63 cm, Tabulaciones: 1,27 cm, Lista con tabulaciones + No en 0,63 cm + 3,76 cm

Con formato: Sangría: Izquierda: 0,63 cm, Con viñetas + Nivel: 1 + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 0,63 cm + Sangría: 0,63 cm, Tabulaciones: 1,27 cm, Lista con tabulaciones + No en 0,63 cm + 3,76 cm

Con formato: Sangría: Izquierda: 0,63 cm, Con viñetas + Nivel: 1 + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 0,63 cm + Sangría: 0,63 cm, Tabulaciones: 1,27 cm, Lista con tabulaciones + No en 0,63 cm

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

Se adjunta Informe de del Alcalde de Salmeroncillos y Presidente de la Junta Pericial de Catastros Rústicos en el que se propone el trazado correcto para su corrección.

- Salmerón, Alcocer y Millana (Guadalajara), y a Valdeolivas y Villar del Infantado (Cuenca), con fecha 25-02-2003. Con contestación conforme de Alcocer, con fecha de 18-03-2003 y de Valdeolivas con fecha de 12-05-2003. El resto no emiten informe.
- Certificado de No haberse registrado alegaciones por parte de particulares en el mes de Exposición al público (30-11-2002 al 30-12-2002), y de haberlo sometido a Informe de las distintas Administraciones y a Dictamen de Municipios colindantes, con fecha 29-01-2004.
- Certificado municipal de 20-3-05, de inexistencia de suelo residencial público (art. 48 RP).

Con formato: Sangría: Izquierda: 1,25 cm, Con viñetas + Nivel: 1 + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 0,63 cm + Sangría: 0,63 cm, Tabulaciones: No en 0,63 cm

III. Aprobación Inicial (Art. 36.3):

- Certificado de Aprobación Inicial del PDSU (01-03-2005) por acuerdo de Pleno de fecha 20-02-2005.

Publicación en el DOCM nº 226 de fecha 10-11-2005, del anuncio (de fecha 26-10-2005) del acuerdo de Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de conformidad con el artículo 36.2.A, 2º párrafo del TR LOTAU .

B .FASE AUTONÓMICA

Trámite de aprobación definitiva (Art. 37 LOTAU)

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

-) Recaba los siguientes informes:

Consejería de Medio Ambiente: adecuación a la Evaluación Ambiental Previa 14-3 y 2-9 del 2005.

Informes de fechas 21-3 y 12-9 del 2005: "... cumple con las conclusiones emitidas en la evaluación ambiental preliminar."

-) Requiere al Ayuntamiento de Salmeroncillos para que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según informe de 22 de marzo de 2005.

Atendidos los requerimientos efectuados, se recibe el expediente del POM de Salmeroncillos con fecha de entrada de 7 de diciembre de 2005.

ESTUDIO TÉCNICO

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Salmeroncillos se plantea por iniciativa municipal, según proyecto redactado por la empresa INGENYA, S.L., cuyo equipo técnico está integrado por Félix Herranz García, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Luis Receta García, Arquitecto y Urbanista y Ernesto Esteban Pérez, Arquitecto Técnico, Diplomado en Disciplina Urbanística y Técnico especialista en Medio Ambiente y como asesor legal Juan Carlos Esteban Lorente, Licenciado en Derecho y Administración Local.

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

El documento Presentado consta de los documentos exigidos en el Art. 40 del RP:

- I. Memoria Informativa y Justificativa.
- II. Anejos:

- Anejo 1: Inventario de suelo con calificación Residencial de Propiedad Pública
- Anejo 2: Documentación Fotográfica
- Anejo 3: Clasificación y trazado definitivo de vías Pecuarías.
- Anejo 4: Evaluación Ambiental Previa.
- Anejo 5: Aumento de las necesidades hídricas.
- Anejo 6: Aumento de las aguas residuales.
- Anejo 7: Estudio de avenidas río Garigay.
- Anejo 8: Estudio de avenidas barranco de las Espinillas.
- Anejo 9: Estudio de avenidas arroyo del Val.
- Anejo 10: Estudio de avenidas arroyo del Moralejo.
- Anejo 11: Justificación de capacidad de los viales diseñados.
- Anejo 12: Plan de etapas.
- Anejo 13: Estudio de las inversiones económicas a realizar.

- III. Planos de Información
- IV. Normas Urbanísticas
- V. Planos de Ordenación
- VI. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Memoria Informativa:

Distribuida en tres apartados:

Medio Físico: Se encuentra al Norte de la provincia de Cuenca lindando con Guadalajara. Topografía regular y suaves pendientes. Superficie 20,71 km².
Red Hidrográfica: Río Garigay, Arroyos.
Vías Pecuarías: Cañada de Molina de Aragón

Eliminado: 2

Medio Humano: Demografía: 184 Habitantes en el año 2001.
Actividades: Primario principalmente: Agricultura (olivo y viñedo) y Ganadería,

Medio Urbano: Constituido por dos Núcleos urbanos, Salmeroncillos de Arriba y Salmeroncillos de Abajo.

Planeamiento vigente: NSPMAP.
Comunicaciones: N-320, CM-2023, local;
Infraestructuras y Servicios:

- Red de abastecimiento buena.
- Red de Saneamiento: vertido directo al río, sin Depuradora.
- Red de Energía eléctrica de baja tensión: aérea.
- Red viaria: aceptable.

Equipamientos: Colegio Público; Polideportivo municipal; Cementerio; Asistente Social, Centro Cultural y Biblioteca; Plaza de Toros; Ayuntamiento; Juzgado de Paz; Oficina de Turismo; Casa Rurales; Bares y restaurantes (1); Consultorio Medico local; dos Iglesias y Ermita.

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

Zonas verdes: Parque Municipal y otros.

Conclusiones: tendencia demográfica decreciente, con cierta demanda de vivienda de segunda residencia. Demanda de suelo para usos industriales y agropecuarios. Por ello el objeto es que la gente trabaje y viva en el municipio.

Necesidad de protección del casco histórico.

Establecimiento de zonas de protección en suelo rústico.

Memoria Justificativa

Objetivos y criterios de Ordenación:

Establecer la previsión de desarrollo de suelos residenciales.

Reserva de zonas para usos industriales y agropecuarios.

Diálogo entre casco histórico y ensanche. Completar adecuadamente las áreas de borde.

Propuesta de Ordenación:

Clasificación del Suelo en SU (Consolidado y de Reserva), y SR y sus correspondientes categorías (SRR y SRNUEP).

Cuadro de Superficies:

SALMERONCILLOS DE ABAJO						
	CONSOLIDADO		RESERVA		SUMA NUCLEO	
CASCO	25.654	53,01 %	1.715	1,10 %	27.369	13,42 %
UNIFAMILIAR 1º	1.375	2,84 %	66.619	42,82 %	67.994	33,34 %
UNIFAMILIAR 2º	2.894	5,98 %	33.526	21,53 %	36.420	17,86 %
INDUST-ALMACÉN	7.332	15,15 %	1.806	1,16 %	9.138	4,48 %
EQUIPAMIENTO	2.563	5,30 %	5.200	3,34 %	7.763	3,81 %
ZONA VERDE	0	0,00 %	13.672	8,78 %	13.672	6,70 %
VIALES	8.574	17,72 %	33.027	21,21 %	41.602	20,40 %
TOTAL URBANO	48.392	100,00 %	155.570	100,00 %	203.962	100,00 %
EQ + ZV + VIALES	11.137	23,01 %	51.904	33,36 %	63.041	30,91 %

SALMERONCILLOS DE ARRIBA						
	CONSOLIDADO		RESERVA		SUMA NUCLEO	
CASCO	8.810	32,18 %	0	0,00 %	8.810	20,67 %
UNIFAMILIAR 1º	12.020	43,91 %	10.164	66,66 %	22.184	52,05 %
UNIFAMILIAR 2º	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %
INDUST-ALMACÉN	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %
EQUIPAMIENTO	155	0,87 %	915	6,00 %	1.070	2,51 %
ZONA VERDE	310	1,13 %	0	0,00 %	310	0,73 %
VIALES	6.080	22,21 %	4.169	27,34 %	10.249	24,05 %
TOTAL URBANO	27.375	100,00 %	15.248	100,00 %	42.623	100,00 %
EQ + ZV + VIALES	6.545	23,91 %	5.084	33,34 %	11.629	27,28 %

TIPO DE SUELO	SALMERONCILLOS DE ABAJO				SALMERONCILLOS DE ARRIBA				TOTAL			
	Superficie		Viviendas		Superficie		Viviendas		Superficie		Viviendas	
	M2	%	Nº	%	M2	%	Nº	%	M2	%	Nº	%
Casco Antiguo Grado 1	27.369	13,41	133	28,17	8.810	20,67	44	33,59	36.179	14,66	177	29,35
Edif. Residencial Unif. Grado 1º	67.994	33,38	269	57,00	22.184	52,05	87	66,41	90.178	36,60	356	59,03
Edif. Residencial Unif. Grado 2º	36.420	17,85	70	14,83	0	0	0	0	36.420	14,76	70	11,62
Industrial Grado 1º	9.138	4,48	0	0	0	0	0	0	9.138	3,70	0	0
Equipamiento y servicios urbanos	7.763	3,80	0	0	1.070	2,51	0	0	8.833	3,58	0	0
Espacios libres y zonas verdes	13.672	6,70	0	0	310	0,73	0	0	13.932	5,66	0	0

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

Viales	41.601	20,39	0	0	10.249	24,05	0	0	52.850	21,04	0	0
TOTAL SUELO URBANO	203.932	100 %	470	100 %	42.623	100 %	131	100 %	246.698	100 %	603	100 %

	Superficie
Clasificación del Suelo:	
Suelo Urbano Total	24,6585 Has
Suelo Urbano Consolidado	7,58 Has
Suelo Urbano de Reserva	17,08 Has
Suelo Rústico Total	2.046,14 Has
Suelo Rústico Reserva	2.071 Has
Suelo Rústico Espec. Protec.	452 Has
Total término municipal	1.619 Has
	2.071 Has
Aprovechamiento residencial (nº de viviendas)	603 Viviendas
Suelo Urbano	

Se cumple el tercio de reserva en suelo urbano de reserva con una superficie de 56.988 m², con lo que se justifican los estándares de calidad urbana (art. 48 TRLOTAU).

Eliminado: 2

El PDSU no prevé incrementos de edificabilidad en suelo urbano consolidado.

El número de viviendas nuevas previstas en el PDSU, en el suelo urbano de reserva, es de 377 lo que supondrá una población de 1.131 nuevos habitantes.

Se establece la diferenciación ente Ordenación estructural y Ordenación detallada.

La estimación económica de las inversiones a realizar asciende a 6.156.830 €.

III. Planos de Información:

Se aportan los siguientes Planos:

- 0. Localización
- 0. Usos del Suelo
- 0. Hidrogeológico
- 0. Montes Públicos y Vías Pecuarias.
- 5.1 Estado actual. Pavimentación. Núcleo Salmeroncillos de Abajo.
- 5.2 Estado actual. Pavimentación. Núcleo Salmeroncillos de Arriba.
- 6.1 Estado actual. Red de abastecimiento. Núcleo Salmeroncillos de Abajo.
- 6.2 Estado actual. Red de abastecimiento. Núcleo Salmeroncillos de Arriba.
- 7.1 Estado actual. Red de saneamiento. Núcleo Salmeroncillos de Abajo.
- 7.2 Estado actual. Red de saneamiento. Núcleo Salmeroncillos de Arriba.
- 8.1 Estado actual. Alumbrado Público y electricidad. Núcleo Salmeroncillos de Abajo.
- 8.2 Estado actual. Alumbrado Público y electricidad. Núcleo Salmeroncillos de Arriba.
- 9.1 Topográfico, estado actual, equipamientos y edificios a proteger. Núcleo Salmeroncillos de Abajo.
- 9.1 Topográfico, estado actual, equipamientos y edificios a proteger. Núcleo Salmeroncillos de Arriba.
- 10.1 Suelo urbano según catastro. Núcleo Salmeroncillos de Arriba.
- 10.2 Suelo urbano según catastro. Núcleo Salmeroncillos de Abajo.
- 11.1 Catastro rústico. Núcleo Salmeroncillos de Arriba.
- 11.2 Catastro rústico. Núcleo Salmeroncillos de Abajo.

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

IV. Normativa Urbanística:

Se estructura en 3 Títulos:

Título 1 de Disposiciones Generales distribuidas en 4 Capítulos:

- 1| Capítulo 1: Disposiciones de Carácter General:
 - Supuestos Generales de Vigencia, Revisión, Modificación y Suspensión; Contenido y Normas de Interpretación del Plan.
- 2| Capítulo 2: Régimen Urbanístico del Suelo:

En este Capítulo se concretan las determinaciones de Ordenación Estructural: estructura general del territorio, de una manera somera describe:

 - Criterio de Clasificación del suelo en SU y SR y sus diferentes categorías.
 - Calificación del Suelo
 - SSSG de comunicaciones, equipamiento y espacios libres.
 - La Regulación de Edificios Fuera de Ordenación
 - Derechos y deberes de los Propietarios.
- 3| Capítulo 3: Desarrollo del PDSU:
 - Establece los tipos de Planes y Proyectos para el desarrollo del Planes. Establece como Instrumentos de desarrollo: Planes Especiales y Estudios de Detalle y Ordenanzas. Proyectos de Urbanización, de Obras Públicas Ordinarias (POPO), Proyectos de Reparcelación, Parcelación Expropiación y Edificación para la Ejecución del planeamiento. Describe la documentación que deben contener, su formulación y tramitación de manera escueta.
 - Establece como Instrumentos de Ejecución los POPOs.
 - Licencias: tipos y tramitación. Cédula Urbanística. Ordenes de Ejecución
 - Define los tipos de Obra menor recogidas en un listado.
- 4| Capítulo 4: Normas Generales de Protección:
 - Protección Medioambiental: condiciones de los vertidos, Protecciones contra incendios.
 - Protección del Paisaje: natural y Urbano. Condiciones de trama en el casco antiguo, cierres de parcelas y vallados y mobiliario urbano. Anuncios, Señalización de tráfico.
 - Protección del Patrimonio edificado. Establece 4 tipos:
 - Individualizada de elementos
 - De Zonas Urbanas
 - De Vistas
 - De Yacimientos Arqueológicos

Establece también los Tipos de Obras y su alcance: Mantenimiento, Consolidación, Recuperación, Acondicionamiento, Reestructuración y Ampliación. Y los Niveles de Protección: Integral, Estructural y Ambiental.

Incluye una relativa Ordenanza de conservación de Fachadas

Eliminado: ¶
¶

Con formato: Sangría: Izquierda: -0,5 cm, Numerado + Nivel: 1 + Estilo de numeración: 1, 2, 3, ... + Iniciar en: 1 + Alineación: Izquierda + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 0,63 cm + Sangría: 0,63 cm, Tabulaciones: 0,13 cm, Lista con tabulaciones + No en 0,63 cm

Con formato: Sangría: Izquierda: -0,5 cm, Numerado + Nivel: 1 + Estilo de numeración: 1, 2, 3, ... + Iniciar en: 1 + Alineación: Izquierda + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 0,63 cm + Sangría: 0,63 cm, Tabulaciones: 0,13 cm, Lista con tabulaciones + No en 0,63 cm

Con formato: Sangría: Izquierda: 0,63 cm, Con viñetas + Nivel: 1 + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 0,63 cm + Sangría: 0,63 cm, Tabulaciones: 1,27 cm, Lista con tabulaciones + No en 0,63 cm

Con formato: Sangría: Izquierda: -0,5 cm, Numerado + Nivel: 1 + Estilo de numeración: 1, 2, 3, ... + Iniciar en: 1 + Alineación: Izquierda + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 0,63 cm + Sangría: 0,63 cm, Tabulaciones: 0,13 cm, Lista con tabulaciones + No en 0,63 cm

Con formato: Sangría: Izquierda: 0,11 cm, Con viñetas + Nivel: 1 + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 0,63 cm + Sangría: 0,63 cm, Tabulaciones: 0,74 cm, Lista con tabulaciones + No en 0,63 cm

Con formato ... [1]

Con formato ... [2]

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

Título 2 de Regulación del Suelo Rústico distribuidas en los Capítulos 5 y 6:

5. Capítulo 5: Régimen del Suelo Rústico:

- Establece las Categorías de Suelo Rústico de acuerdo con el RSR.
- Establece el Régimen General de acuerdo con el Art 54 de la LOTAU.
- Las Calificaciones Urbanísticas de acuerdo con el Art. 60 Y 61 de la LOTAU.
- Requisitos de actos y Aprovechamiento: Art. 63 Y 64 de la LOTAU.
- Calificación de actos promovidos por Administraciones Públicas: Art. 65 de la LOTAU.
- Desarrollo mediante Planes Especiales
- Estudios de Impacto Ambiental y su tramitación.
- Parcelaciones en Suelo Rústico. Condiciones, Licencias. Definición de Núcleo de Población.
- Establece los ámbitos y Tipologías edificatorias permitidas en SR.
- Una descripción de los Usos permitidos, **enumerándolos** y definiendo sus condiciones de Superficie y Ocupación de acuerdo con la ITP.
- Da una serie de Condiciones de Volumen y Estéticas para las Construcciones en SR.

Con formato: Sangría: Izquierda: -0,5 cm, Numerado + Nivel: 1 + Estilo de numeración: 1, 2, 3, ... + Iniciar en: 1 + Alineación: Izquierda + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 0,63 cm + Sangría: 0,63 cm, Tabulaciones: 0,13 cm, Lista con tabulaciones + No en 0,63 cm

Con formato: Sangría: Izquierda: 0,13 cm, Con viñetas + Nivel: 1 + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 0,63 cm + Sangría: 0,63 cm, Tabulaciones: 0,77 cm, Lista con tabulaciones + No en 0,63 cm

Eliminado: enumerandos

6. Capítulo 6: Regulación por categorías:

- Establece las Condiciones de Usos y edificación, para el SRR y para cada una de las Categorías de SRNUEP definidas de acuerdo con el RSR. Se limitan sensiblemente las construcciones permitidas en los suelos rústicos especialmente protegidos. Categorías:
 - SRNUEP AMBIENTAL
 - " NATURAL
 - " PAISAJÍSTICA
 - " CULTURAL
 - " ESTRUCTURAL
 - " INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

Con formato: Sangría: Izquierda: -0,5 cm, Numerado + Nivel: 1 + Estilo de numeración: 1, 2, 3, ... + Iniciar en: 1 + Alineación: Izquierda + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 0,63 cm + Sangría: 0,63 cm, Tabulaciones: 0,13 cm, Lista con tabulaciones + No en 0,63 cm

Título III: Régimen del SU: En los Capítulos 7, 8, 9,10 y 11.

- Dedicar el Capítulo 7 al Régimen del SU. Condiciones para su desarrollo. Unidades de Actuación. Establece tres tipos de actuaciones: Aisladas, Directas y en UA. Así como los derechos y deberes de los Propietarios de suelo Urbano según estén o no incluidas en UA.
- Dedicar el Capítulo 8 a las Condiciones Particulares de los Usos. Establece los tipos de usos y estructura los usos pormenorizados, estableciendo las clases y categorías y las condiciones de habitabilidad e higiene. que han de cumplir.

RESIDENCIAL:

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Multifamiliar
- Residencial comunitario

TERCIARIO:

- Comercial
- Hotelero
- Recreativo
- Oficinas

Con formato: Sangría: Izquierda: 0,13 cm, Con viñetas + Nivel: 1 + Alineación: 0,63 cm + Tabulación después de: 1,27 cm + Sangría: 1,27 cm, Tabulaciones: No en 1,27 cm

Con formato: Sangría: Izquierda: -0,5 cm, Con viñetas + Nivel: 1 + Alineación: 0,63 cm + Tabulación después de: 1,27 cm + Sangría: 1,27 cm, Tabulaciones: 0,13 cm, Lista con tabulaciones + No en 0,63 cm + 1,27 cm

Con formato ... [3]

Con formato ... [4]

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

DOTACIONAL:

- Educación y Cultura
- Asistencial
- Sanitario
- Servicio Público
- Religioso
- Deportivo

Con formato: Sangría:
Izquierda: 3,75 cm, Con
viñetas + Nivel: 1 + Alineación:
0,63 cm + Tabulación después
de: 1,27 cm + Sangría: 1,27
cm, Tabulaciones: No en 1,27
cm

INDUSTRIAL:

- Industrial ordinaria y Talleres
- Industrial Agropecuaria
- Almacenamiento
- Garaje o Aparcamiento

Con formato: Sangría:
Izquierda: 3,75 cm, Con
viñetas + Nivel: 1 + Alineación:
0,63 cm + Tabulación después
de: 1,27 cm + Sangría: 1,27
cm, Tabulaciones: No en 1,27
cm

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
RED VIARIA
USO AGROPECUARIO

- Dedicar el Capítulo 9 a las Condiciones Generales de Edificación. Define los Tipos de Obras, Parámetros edificatorios, y Condiciones de los mismos: de parcela, de posición, de aprovechamiento y de Forma y buena construcción.
- Dedicar el Capítulo 10 a la definición de las Condiciones Generales de Urbanización. Materiales y tratamientos; Tipos de calles; Infraestructuras; Condiciones de las redes de servicios urbanos.; Zonas Verdes y Espacios libres, arbolado etc.
- Dedicar, por último el Capítulo 11 a las Ordenanzas: Establece las siguientes:

Con formato: Sangría:
Izquierda: -0,5 cm, Con
viñetas + Nivel: 1 + Alineación:
0,63 cm + Tabulación después
de: 1,27 cm + Sangría: 1,27
cm, Tabulaciones: 0,13 cm,
Lista con tabulaciones + No en
0,63 cm + 1,27 cm

- 01. Casco Antiguo
- 02. Edificación Residencial Unifamiliar
- 03. Edificación Industrial y Almacén
- 04. Equipamiento Comunitario
- 05. Espacios Libres y Zonas Verdes
- 06. Servicios Urbanos e Infraestructuras
- 07. Red Viaria

Con formato: Sangría:
Izquierda: 1,25 cm, Con
viñetas + Nivel: 1 + Alineación:
0,63 cm + Tabulación después
de: 1,27 cm + Sangría: 1,27
cm, Tabulaciones: No en 1,27
cm

Da las Condiciones de Uso, Tipología, Condiciones de Parcelación, de Volumen y las Condiciones Estéticas a cumplir en cada zona correspondiente.

01 CASCO ANTIGUO

Tipología edificatoria Edificación en manzana cerrada

Altura máxima: Dos plantas y bajo cubierta. (7,50 m)

Fondo máximo: 20 m.

Parcelación: la existente y a efectos de segregación y parcelación: S mín.: 80 m²; Frente mínimo: 5 m.

Edificabilidad: la que resulta de aplicar las condiciones de volumen.

Eliminado:

Eliminado: 2

02 EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:

Grado 1: MEDIA DENSIDAD

Tipología edificatoria: Aislada, pareada o en hilera.

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

Parcela mínima: la 200 m²; Frente mínimo: 6 m

Altura máxima: Dos plantas (7,50 m)

Edificabilidad: 1,25 m²/m². Se permite aprovechamiento bajo cubierta que no computa edificabilidad.

Ocupación máxima: 80%

Retranqueos: A la alineación oficial: 3 m; A linderos y fondo: 0 m.

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Grado 2 : BAJA DENSIDAD

Tipología edificatoria: Aislada y pareada.

Parcela mínima: 500 m²; Frente mínimo: 10 m.

Altura máxima: Dos plantas (7,50 m). Se permite aprovechamiento bajo cubierta que no computa edificabilidad

Edificabilidad: 0,75 m²/m².

Ocupación máxima: 65%

Retranqueos: A la alineación oficial: 3 m. A linderos y fondo: 3 m

Eliminado: 2

Eliminado: 2

03 EDIFICACIÓN INDUSTRIAL Y ALMACÉN:

Grado 1: Industria y Almacén en general

Tipología edificatoria: Aislada, adosada o en hilera.

Parcela mínima: la 200 m²; Frente mínimo: 6 m

Altura máxima: Dos plantas (7,50 m)

Edificabilidad: 1,50 m²/m².

Ocupación máxima: 100%

Retranqueos: A la alineación oficial: No se establece; A linderos y fondo: 3 m. En tipología adosada podrá ser nulo.

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Grado 2: Industria y almacén de carácter Agropecuario

Tipología edificatoria: adosada o en hilera.

Parcela mínima: 500 m²; Frente mínimo: 10 m.

Altura máxima: Dos plantas (7,50 m).

Edificabilidad: 1,00 m²/m².

Ocupación máxima: 80%

Retranqueos: A la alineación oficial: No se establece. A linderos y fondo: 3 m. En tipología adosada podrá ser nulo

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

04 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

Tipología edificatoria: Todas. Nueva implantación: Aislada o pareada.

Parcela mínima: No se define, dependiendo del uso. A efectos de segregación: 500 m² y Frente mínimo de 15 m.

Altura máxima: Dos plantas (7,50 m)

Edificabilidad: 0,75 m²/m².

Ocupación máxima: 75%

Retranqueos: A la alineación oficial: 3 m; A linderos y fondo: 3 m.

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

05 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:

Grado 1º: Zonas ajardinadas y Áreas de juegos infantiles.

Grado 2º: Protección de vías de comunicación e Infraestructuras.

Grado 3º: Espacios libres Privados.

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

Solo se permiten edificaciones provisionales o ligeras: altura máxima: 1 planta (3,00 m); S máxima: 12 m²; Edificabilidad: 0,75 m²/m². Instalaciones Deportivas que no supongan edificación (pistas, etc.).

Retranqueo mínimo a alineaciones y linderos: 3 m.

Usos compatibles: Terciario comercial; Dotacional deportivo; red viaria e infraestructuras básicas.

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

06 SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

07 RED VIARIA:

Se permiten elementos de mobiliario urbano: cabinas, buzones de correos y Kioscos (S. máxima 12 m² y altura máxima de 3 m).

Eliminado: 2

Anejos: Incluye tres Anejos:

Anejo 1: Modelos de Cédula Urbanística

Anejo 2: Carta Arqueológica: Señala un total de 19 yacimientos, con los correspondientes planos de situación.

Anejo 3: Determinaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo:

V. Planos de Ordenación:

Se incluyen los siguientes:

0. Clasificación del Suelo del Término Municipal

2.1. Calificación, Alineaciones y Rasantes y Edificación protegida: Salmeroncillos de Abajo

2.2. Calificación, Alineaciones y Rasantes y Edificación protegida: Salmeroncillos de Arriba

3.1. Red de Abastecimiento: Salmeroncillos de Abajo

3.2. Red de Abastecimiento: Salmeroncillos de Abajo

4.1. Red de Saneamiento: Salmeroncillos de Abajo

0.1. Red de Saneamiento: Salmeroncillos de Abajo

VI. Catálogo de bienes y Espacios Protegidos:

Contiene la normativa, una relación de los elementos catalogados y las correspondientes fichas individualizadas.

Con formato: Derecha: -0,2 cm

INFORME

Salmeroncillos es un término Municipal que cuenta en la actualidad con unos 170 habitantes, y una superficie total de 20,71 Km². El Planeamiento vigente en la actualidad son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Cuenca.

Eliminado: 2

El PDSU que se propone para su aprobación recoge sus dos núcleos urbanos: Salmeroncillos de Arriba y Salmeroncillos de Abajo. De acuerdo con la LOTAU clasifica el Suelo en Urbano y Rústico y estos a su vez en sus categorías correspondientes: SUC y SUR en el SU, y SRR y SRNUEP para el SR.

El PDSU consta de todos los Documentos exigidos por el RP.

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

. En cuanto a la Ordenación Estructural:

Establece siete Ordenanzas en suelo urbano:

Dos Zonas de Ordenanza de uso Residencial, 01 para el casco consolidado y 02 de vivienda Unifamiliar con dos grados diferenciados en función de una mayor o menor densidad edificatoria localizándose en función de su cercanía al núcleo tradicional. Se establece otra Ordenanza para Uso Industrial que acoge una superficie de poca entidad. Y luego establece ordenanzas que regularán las edificaciones, en su caso, correspondientes a las Dotaciones de Equipamiento, y los Espacios Verdes y Red Viaria.

La delimitación del SUC que propone coincide casi exactamente en ambos núcleos con el núcleo tradicional consolidado y que se ha identificado con la zona de Ordenanza 01, con algunas zonas del borde apenas construidas Calificadas como residencial Unifamiliar (OR-02) de grado 1º. Incluye una zona de Industrial ya existente pegado al casco y dedicado a Bodega. Se clasifica como SUR una superficie de suelo Residencial neto perteneciente a la Zona de Ordenanza 02 con tipología Unifamiliar aislada o adosada de 17 Ha. La Superficie total de SU Clasificada es de 24,66 Ha.

Se estima un número de viviendas posibles de 603 que corresponderían a una Población total estimada de unos 1.809 habitantes, por lo que se exige del cumplimiento de reservar la superficie mínima de Espacios libres de SSGG establecida en el Reglamento de Planeamiento. Aun así el PDSU reserva una cantidad de ZV de 1,21 Ha, que establece con una morfología lineal que atraviesa el Núcleo urbano en dos zonas coincidentes con vaguadas o barrancos y que realmente tienen un carácter estructurante.

Existen solo un par de viales con carácter estructurante.

De acuerdo con el Art. 69.2 se reserva 1/3 de la superficie del SUR para viario y dotaciones.

. En cuanto a la Ordenación Detallada:

Se establece la Ordenación detallada de la totalidad del Núcleo Urbano propuesto. Refleja la ordenación ya existente coincidente con el núcleo tradicional sin alteraciones, típica de manzana cerrada, que mantiene las alineaciones existentes, e incorpora el nuevo trazado correspondiente a las zonas de ampliación de SUR.

. Ejecución:

La ejecución del planeamiento propuesto se realizará mediante Proyectos de Obras públicas Ordinarias, como se establece en la LOTAU.

El expediente del PDSU de Salmeroncillos se ha tramitado conforme a la LOTAU tanto en procedimiento como en su contenido.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, por unanimidad acuerda la **aprobación definitiva** del expediente de **Plan de Delimitación del Suelo Urbano de Salmeroncillos** (Cuenca).

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

B) Dictamen de los Municipios colindantes

Fotocopias compulsadas de los escritos dirigidos, con fecha 09-08-2004, a los municipios de: Cuenca, Villar de Domingo García y Fuentenava de Jábaga.

II. Art. 36.3 LOTAU

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento efectúa la Aprobación inicial en Pleno celebrado el 4 de abril de 2005 y acuerda remitir el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo para que resuelva sobre su Aprobación definitiva, según certificación municipal de 4 de abril de 2005.

III. 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 al Ayuntamiento de Chillarón para que subsane y complete el expediente requiere, según informe de 5 de septiembre de 2005.

ESTUDIO TÉCNICO

El documento de innovación ha sido redactado por el arquitecto D. José Chavarri Colón, y se plantea con tres objetivos diferentes:

- 0. Modificar la denominación de la clasificación del Suelo rústico de las Normas Subsidiarias, con el fin de adaptarla a la legislación vigente, regulando las condiciones específicas del mismo de acuerdo con TR LOTAU, Instrucción Técnica de Planeamiento, Reglamento del Suelo rústico y Reglamento de Planeamiento,
- 0. Modificar alguna de las Ordenanzas en Suelo urbano de las Normas Subsidiarias para adaptarlas a las demandas actuales.
- 0. Adaptar el contenido de la Modificación Puntual nº 4, para poder facilitar el desarrollo de una parte de suelo urbano delimitada en esa Modificación.

1.- Suelo rústico. Adaptación a la legislación urbanística vigente

La denominación del Suelo Rústico que aparece en las NN.SS se modifica como sigue:

DENOMINACIÓN NN.SS.: SUELO NO URBANIZABLE	DENOMINACIÓN M.P. Nº 5: SUELO RÚSTICO
N.1. SUELO DE PROTECCIÓN DE VIALES	SRNUEPI. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS GRADO 1. CARRETERAS
N.2. SUELO DE PROTECCIÓN DE CAUCES	SRNUEPA. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. PROTECCIÓN AMBIENTAL. GRADO 1. ESTRUCTURAL HIDROLÓGICO

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0 cm, Sangría
francesa: 1,1 cm, Numerado +
Nivel: 1 + Estilo de
numeración: I, II, III, ... +
Iniciar en: 1 + Alineación:
Izquierda + Alineación: 0 cm
+ Tabulación después de:
1,27 cm + Sangría: 1,27 cm,
Tabulaciones: No en 1,27 cm

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0 cm, Sangría
francesa: 1,1 cm, Numerado +
Nivel: 1 + Estilo de
numeración: I, II, III, ... +
Iniciar en: 1 + Alineación:
Izquierda + Alineación: 0 cm
+ Tabulación después de:
1,27 cm + Sangría: 1,27 cm,
Tabulaciones: No en 1,27 cm

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

N.3. SUELO DE PROTECCIÓN DE LÍNEAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA	SRNUEPI. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS. GRADO 3. LÍNEAS ELÉCTRICAS
N.4. SUELO DE PROTECCIÓN ESPECIAL	—
N.5. SUELO AGRÍCOLA O FORESTAL	SRR. SUELO RÚSTICO DE RESERVA
N.6. SUELO AGRÍCOLA DE REGADÍO	SRR. SUELO RÚSTICO DE RESERVA
N.7. SUELO CON TOLERANCIA AGRÍCOLA-GANADERO	SRR. SUELO RÚSTICO DE RESERVA
N.8. SUELO CON TOLERANCIA USO INDUSTRIAL	SRR. SUELO RÚSTICO DE RESERVA
N.9. SUELO DE PROTECCIÓN DE FERROCARRILES	SRNUEPI. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS. GRADO 2. FERROCARRILES

Se establecen las Normas de aplicación en Suelo rústico no urbanizable de especial protección, definiendo el ámbito que corresponde a cada una de las categorías y fijando las condiciones de uso y volumen.

Finalmente se adjuntan fichas resumen de las condiciones de parcela y ocupación en Suelo rústico, de acuerdo con la Instrucción Técnica de Planeamiento, para los diferentes usos permitidos en suelo rústico.

2.- Modificación de Ordenanzas en Suelo urbano

Se modifican las siguientes **condiciones de uso**:

- **Almacén:** Se amplía la superficie actualmente admitida por la Ordenanza 1ª CASCO URBANO CONSOLIDADO, desde 200 m² hasta 400 m²
- **Agrícola-ganadero:** Se excluye el uso dentro de la totalidad del suelo urbano, por lo que se ven afectadas tanto la Ordenanza 1ª CASCO URBANO CONSOLIDADO, como la 5ª CASCO URBANO SUELO LIBRE.
- **Deportivo:** Se incluye entre los usos permitidos por la Ordenanza 1ª CASCO URBANO CONSOLIDADO

Eliminado: 2

Eliminado: 2

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE USO PARA SUELO URBANO				
USO	Ordenanza 1ª		Ordenanza 5ª	
	NN.SS.	M.P.nº 5	NN.SS.	M.P.nº 5
Almacén	200 m ²	400 m ²	NO	NO
Agrícola-ganadero	SÍ	NO	SÍ	NO
Deportivo	NO	SÍ	SÍ	SÍ

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

3.- Adaptación del contenido de la Modificación Puntual nº 4, para facilitar el desarrollo de una parte de suelo urbano delimitada en esa modificación

Eliminado: 1

La Modificación Puntual nº 4 tuvo como objeto la reclasificación de terrenos limítrofes al casco al objeto de incorporarlos al suelo urbano, quedando clasificados como Suelo urbano no consolidado. En total, suponían un total de 138.521 m², de los cuales 130.675 m² eran calificados para uso industrial, y 7.846 m² para el uso residencial.

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Sin embargo, no se ha producido el desarrollo previsto en dicho ámbito, por lo que se plantea con esta Modificación la delimitación de tres Unidades de Actuación para desarrollar de forma independiente, a través, cada una de ellas, de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI). La delimitación del ámbito se mantiene, si bien se excluye la carretera N-320, tras la comprobación de que la superficie correspondiente a dicha vía no se había computado en la Modificación Puntual nº 4, resultando finalmente:

Unidad 1:	17.565,10 m ²
Unidad 2:	112.885,12 m ²
Unidad 3:	8.070,78 m ²

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Se define un área de reparto única para cada Unidad

En la Unidad de Actuación 1, que comprende los terrenos situados entre la vía del ferrocarril y la carretera nacional N-320, se plantea un cambio del uso industrial (previsto por la Modificación Puntual nº 4) a residencial, justificado por la demanda creciente en ese sentido, así como por su proximidad al núcleo urbano y la existencia de equipamientos próximos. Como consecuencia, el viario de Sistema general que transcurre paralelo a la N-320, ajusta su dimensión al nuevo uso, pasando a tener un ancho de 15,50 metros (medidos entre el eje de la carretera y la línea de edificación).

Para el desarrollo de las Unidades, se incluyen las correspondientes fichas:

FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 1	
UA-1- USO RESIDENCIAL (incluso sistemas locales)	13.946,35 m ²
VIARIO DE SISTEMA GENERAL	3.618,75 m ²
TOTAL SUPERFICIE DE LA UNIDAD	17.565,10 m ²
SISTEMAS GENERALES	Vía de Servicio en conexión con la carretera N-320
SISTEMAS LOCALES	Zonas verdes: 1.394,63 m ² Equipamientos públicos: 1.394,63 m ²
OTRAS CESIONES	10% del Aprovechamiento tipo
OTRAS DOTACIONES	Aparcamientos: a determinar en el PERI, según Reglamento de Planeamiento
OBJETIVOS:	- Desarrollo de un área colindante al suelo urbano consolidado, en contacto con la carretera N-320, de carácter residencial, completando las infraestructuras existentes, y dotándole de los equipamientos precisos conforme a la LOTAU.

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

<ul style="list-style-type: none"> - Definición de la ordenación detallada. Localización de zona verde de sistema local en parte Norte de la Unidad, junto a la carretera N-320, con anchura > 12 m. - Completar la urbanización del sistema general vía de servicio - Cumplimiento de la legislación ferroviaria 	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
INICIATIVA	PRIVADA
USO GLOBAL MAYORITARIO: RESIDENCIAL USOS COMPATIBLES: Los definidos en el PERI	
ÁREA DE REPARTO (AR): según artº 32.1 del Reglamento de Planeamiento: Superficie: 17.565,10 m ² COEFICIENTES CORRECTORES: No se han considerado, al existir un solo uso, el residencial APROVECHAMIENTO TIPO (AT): 0,39699 APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO): 6.973,17 m ²	

Eliminado: 2

Eliminado: 2

FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2	
UA-2- USO INDUSTRIAL (incluso sistemas locales)	92.761,67 m ²
UA.2- USO DOTACIONAL (privado)	5.374,92 m ²
ZONA VERDE DE SISTEMA GENERAL	14.748,53 m ²
TOTAL SUPERFICIE DE LA UNIDAD	112.885,12 m ²
SISTEMAS GENERALES	Zona verde en paralelo con la carretera N-320
SISTEMAS LOCALES	Zonas verdes: 9.813,66 m ² Uso dotacional público: 4.906,83 m ²
OTRAS CESIONES	10% del Aprovechamiento tipo
OTRAS DOTACIONES	Aparcamientos: a determinar en el PERI, según Reglamento de Planeamiento
OBJETIVOS: <ul style="list-style-type: none"> - Desarrollo de un área colindante al suelo urbano consolidado, en contacto con la carretera N-320, de carácter industrial, dotándole de los equipamientos precisos conforme a la LOTAU. - Definición de la ordenación detallada. - Urbanización completa de la Unidad - Mantener las características actuales de un espacio dotacional privado de uso religioso. Conservación del arbolado dentro de la parcela de dotacional privado. 	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
INICIATIVA	PRIVADA
USO GLOBAL MAYORITARIO: INDUSTRIAL USOS COMPATIBLES: Los que se definan en el PERI	
ÁREA DE REPARTO (AR): según artº 32.1 del Reglamento de Planeamiento: Superficie: 112.885,12 m ² COEFICIENTES CORRECTORES: Uso industrial: 1	

Eliminado: 2

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

Uso dotacional privado: 1,14 APROVECHAMIENTO TIPO (AT): 0,407742 APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)- USO DOTACIONAL PRIVADO: 200 m ² t APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)- USO INDUSTRIAL: 45.800 m ² t
--

Eliminado: 2

Eliminado: 2

FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 3	
UA-2- USO RESIDENCIAL (incluso sistemas locales)	8.070,78 m ²
TOTAL SUPERFICIE DE LA UNIDAD	8.070,782 m ²
SISTEMAS LOCALES	Zonas verdes: 807,08 m ² Uso dotacional público: 807,08 m ²
OTRAS CESIONES	10% del Aprovechamiento tipo
OTRAS DOTACIONES	Aparcamientos: a determinar en el PERI, según Reglamento de Planeamiento
OBJETIVOS: - Desarrollo de un área colindante al suelo urbano consolidado, en contacto con la carretera N-320, de carácter residencial, dotándole de los equipamientos precisos conforme a la LOTAU. - Definición de la ordenación detallada. Localización de zona verde de sistema local en proximidad a la carretera N-320, con anchura > 12 m. - Definición del viario interior y urbanización de toda la Unidad.	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
INICIATIVA	PRIVADA
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	A DETERMINAR POR EL PERI
USO GLOBAL MAYORITARIO: RESIDENCIAL EN TODAS SUS CATEGORÍAS USOS COMPATIBLES: Los definidos en el PERI	
ÁREA DE REPARTO (AR): según artº 32.1 del Reglamento de Planeamiento: Superficie: 8.070,78 m ² COEFICIENTES CORRECTORES: No se han considerado, al existir un solo uso, el residencial APROVECHAMIENTO TIPO (AT): 0,50 APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO): 4.035,39 m ² t	

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

INFORME:

Chillarón cuenta con una población de 381 habitantes y tiene como planeamiento vigente en el municipio las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Planeamiento el 16 de abril de 1984, junto con cuatro posteriores Modificaciones puntuales.

1.- Suelo rústico. Adaptación a la legislación urbanística vigente

El cambio de denominación en la clasificación del Suelo no urbanizable de las NN.SS. se ha efectuado conforme al TR LOTAU, distinguiendo:

- **Suelo rústico de reserva:** engloba a los que no están sujetos a específicas medidas de protección, que son los denominados por las NN.SS:
 - N.5. Suelo No Urbanizable AGRÍCOLA O FORESTAL
 - N.6. Suelo No Urbanizable AGRÍCOLA O DE REGADÍO

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0 cm, Con viñetas
+ Nivel: 1 + Alineación: 0,63 cm + Tabulación después de:
1,27 cm + Sangría: 1,27 cm,
Tabulaciones: 0,63 cm, Lista con tabulaciones + No en 1,27 cm

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

- N.7. Suelo No Urbanizable CON TOLERANCIA AGRÍCOLA-GANADERO
- N.8. Suelo No Urbanizable CON TOLERANCIA INDUSTRIAL

• **Suelo no urbanizable de especial protección:** Incluye y regula, por ser merecedoras de algún tipo de protección específico, las siguientes categorías:

- Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, con tres subcategorías:
 - Grado 1. Carreteras (N.1. Suelo no urbanizable DE PROTECCIÓN DE VIALES, según NN.SS.)
 - Grado 2. Ferrocarriles (N.2. Suelo no urbanizable DE PROTECCIÓN DE FERROCARRILES, según NN.SS.)
 - Grado 3. Líneas eléctricas (N.3. Suelo No Urbanizable DE PROTECCIÓN DE LÍNEAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, según NN.SS.)
- Suelo no urbanizable de protección ambiental, con una única subcategoría (Grado 1. Estructural

Asimismo, se establecen las condiciones específicas para el Suelo rústico, de acuerdo con el Reglamento de Suelo rústico de la LOTAU, y la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, que fija las condiciones de parcela mínima y ocupación

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0 cm, Con viñetas
+ Nivel: 1 + Alineación: 0,63
cm + Tabulación después de:
1,27 cm + Sangría: 1,27 cm,
Tabulaciones: 0,63 cm, Lista
con tabulaciones + No en 1,27
cm

2.- Modificación de Ordenanzas en Suelo urbano

La Modificación, que afecta únicamente a determinadas condiciones de los usos almacén, agrícola-ganadero y deportivo, se ha efectuado de forma justificada, e incluye el nuevo cuadro de usos como documento de refundición.

3.- Adaptación del contenido de la Modificación Puntual nº 4, para facilitar el desarrollo de una parte de suelo urbano delimitada en esa modificación.

La Modificación Puntual nº 5 reordena el ámbito correspondiente a la Modificación Puntual nº 4, y reduce la superficie de suelo industrial, en beneficio del uso residencial.

El principal cambio en los usos se localiza en la franja de terreno situada entre la N-320 y la vía del ferrocarril, que corresponde al ámbito delimitado como Unidad de Actuación 1. El paso de industrial y dotacional a residencial justifica la reducción en el ancho de la vía de servicio, y su dimensión se considera adecuada para el nuevo uso, habiendo sido informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

La nueva ordenación mantiene la franja de Zona verde de Sistemas generales de separación de la Unidad de Actuación 2 con la N-320, que cuenta con una superficie total de 14.748,53 m². Se justifica por tanto el cumplimiento del art. 24.1.e) TR LOTAU, ya que dicha superficie cubriría la exigencia para una población de hasta 2.950 habitantes, muy superior a la estimación de población prevista.

Eliminado: 2

La modificación de usos que supone la nueva ordenación provoca un aumento de la edificabilidad residencial, por lo que se ha efectuado la comprobación, de acuerdo con el art. 31 TR LOTAU de que no se supera el límite establecido de 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea.

En cuanto a las reservas de sistemas locales, se han previsto conforme a los estándares de calidad que establece el citado art. 31 TR LOTAU, para cada Unidad de Actuación y de acuerdo con el uso

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

C) Dictamen de los Municipios colindantes

Eliminado: 1

Certificación municipal de 17-10-2005, sobre comunicación para el trámite de consulta a los municipios colindantes (Fuente de Pedro Naharro, Santa Cruz de la Zarza, Belinchón, Huelves, Tribaldos, Villarrubio, El Acebrón y Uclés) haciendo constar que ninguno de ellos ha remitido dictamen alguno.

II. **Aprobación inicial. Art. 36.3 TRLOTAU**

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento efectúa la Aprobación inicial en Pleno celebrado el 16 de diciembre de 2005 y acuerda remitir el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo para que resuelva sobre su Aprobación definitiva.

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0 cm, Sangría francesa: 1,1 cm, Numerado + Nivel: 1 + Estilo de numeración: I, II, III, ... + Iniciar en: 1 + Alineación: Izquierda + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 1,27 cm + Sangría: 1,27 cm, Tabulaciones: No en 1,27 cm

B. FASE AUTONÓMICA

I. Trámite de aprobación definitiva. Art. 37 TRLOTAU.

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, y durante el periodo consultivo y de análisis, la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo:

e) Recaba el siguiente informe:

Consejería de Medio Ambiente con fecha 15-12-05 sobre adecuación a la Evaluación Ambiental Preliminar que contesta con fecha 19-12-05 en sentido favorable.

Atendidos los requerimientos efectuados, se recibe el expediente el día 19-12-05.

ESTUDIO TÉCNICO

El proyecto ha sido redactado por los arquitectos D^a Yolanda Fernández Carrasco y D. José Mariano Hontana Parra.

La presente Modificación Puntual propone efectuar la reclasificación de la parcela 346 del Polígono 507 de Suelo Rústico como Suelo Urbanizable con uso industrial al objeto de poder ubicar el nuevo Centro de Inspección Técnica de Vehículos de Tarancón.

Los terrenos que constituyen el ámbito de la Modificación cuentan con una superficie bruta de 24.910 m², y se sitúan en el extremo Sudeste del casco urbano, entre la incorporación desde la carretera nacional Madrid-Valencia a la Autovía A-3, el nuevo Polígono Industrial de Tarancón y la Autovía Madrid-Valencia, en el paraje conocido como los Aliagares.

La Modificación Puntual nº 13 clasifica dichos terrenos como Suelo urbanizable (SUB), delimitando un nuevo Sector, denominado SAU-ITV1, estableciendo la ordenación detallada y en el cual se efectúan las siguientes reservas de suelo para usos dotacionales:

- | | | |
|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| - Destinado a zonas verdes: | 10% de la superficie del Sector | (2.491 m ²) |
| - Destinado a otras dotaciones: | 5% de la superficie del Sector | (1.246 m ²) |

Con formato: Sangría:
Izquierda: 1 cm, Sangría francesa: 1 cm, Con viñetas + Nivel: 1 + Alineación: 1,24 cm + Tabulación después de: 1,88 cm + Sangría: 1,88 cm, Tabulaciones: No en 1,88 cm

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

Ficha:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR DE SAU I-1: EXPANSIÓN TERC-INDUSTRIAL ITV-ACAD		NUMERO ITV-1
SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA: 24.910,00 m ² s		
SUPERFICIES CALIFICADAS:		
CALIFICACION	SUPERFICIE m ²	
OR-7	13.977,00	
SL-TC	3.343,00	
SL-EQ-()	1.246,00	5%
SL-ZV	2.491,00	10%
SUPERFICIES MÁXIMAS EDIFICABLES: 0,90 m ² c/m ² s		
PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO NETO: 60%		
DENSIDAD MÁXIMA: --		
SUPERFICIES DE CESIÓN:		
CALIFICACION	SUPERFICIE m ²	
SG-TC RESERVA	3.853,00	
SL-EQ()	1.246,00	
SL-ZV	2.491,00	
OR-7(APROV)	1.397,70	0,90 m ² c/m ² s (10%)
OTRAS CONDICIONES:		

Se establece el estándar de aparcamientos, 84 privados y en espacios públicos 42.

Las ordenanzas de aplicación:

- OR-7 TERCIARIO INDUSTRIAL
- OR-9 DOTACIONAL
- ZV. ZONAS VERDES

La ejecución del sector se realizará a través del pertinente Programa de actuación Urbanizadora.

Con formato: Justificado

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

INFORME

Tarancón cuenta con una población de 10.988 habitantes. El planeamiento vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Tarancón, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 4 de mayo de 1.999, junto con las posteriores Modificaciones Puntuales.

El cambio de tejido social que viene experimentando el municipio en los últimos años, por la transformación de una sociedad agraria en otra dedicada a los sectores servicios e industrial, justifica el intento de obtención de suelo que posibilite la implantación del nuevo Centro de Inspección Técnica de Vehículos, actividad necesaria en la comarca y que traerá consigo la generación de puestos de trabajo.

Su ubicación se efectúa fuera del Polígono Industrial, ya que se trata de una actividad correspondiente al sector servicios, que no tendría cabida de acuerdo con la regulación de usos del Polígono (*"industrial y de almacenaje"*), al tiempo que aumentaría y dificultaría el tráfico en las calles del mismo. No obstante, la cercanía del Polígono hace que la ubicación resulte idónea al objeto de servir tanto a los vehículos agrícolas como a los industriales.

La Modificación ha previsto, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 31 TR LOTAU, las reservas correspondientes para uso dotacional público.

Se contempla, asimismo, la cesión de terrenos correspondientes a la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz de materializar el 10% del aprovechamiento tipo.

De acuerdo con el lo dispuesto por el art. 39.9 TR LOTAU, la Modificación incluye como documentación de refundición dos planos, que vendrían a reflejar las nuevas determinaciones junto con las que quedan en vigor, sustituyendo a los actuales planos nº 20 y 21 de las vigentes NN.SS.

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

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

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

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

PUNTO 6º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUETE (CUENCA), PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el Expediente que se está tramitando referente a la Modificación puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Huete (Cuenca) redactada por José ángel Santos García, remitido a esta Delegación con fecha de entrada 22 de Noviembre de 2005 para el trámite previsto en los Artículos 36.2 B) TRLOTAU y 135.2.b) de RD 284/2004 por el que se aprueba el RP de la LOTAU, y una vez visto el Proyecto presentado se emite el siguiente Informe:

ANTECEDENTES.

Población: 2.476 habitantes

Promotor: Ayuntamiento de Huete, Villa de Bonilla.

Objeto: Ampliación del casco urbano con una parcela clasificada en el planeamiento vigente como suelo rústico, colindante con el casco urbano de Bonilla.

ESTUDIO TÉCNICO:

El Planeamiento vigente en Huete son las NNSS de planeamiento aprobadas por la Comisión provincial de Urbanismo de fecha 25-05-1993.

El Proyecto correspondiente está redactado por el arquitecto D. José Ángel Santos García.

El Documento consta de:

Memoria de Planeamiento: contiene los apartados siguientes:

Objeto

Localización y Superficie

Infraestructuras existentes.

Consecuencia del desarrollo del área.

Intensidades de uso:

Cuadro de Superficies

Cumplimiento de los estándares de calidad en SU.

Normas Urbanísticas:

Normas Generales: las contenidas en las NNSS vigentes.

Normas particulares: Zona 3B, de Observatorios

Planos:

Se adjunta el plano (parcialmente) correspondiente al núcleo de Bonilla con la modificación efectuada.

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Localización y Superficie:

Situado al este del casco urbano, con una superficie de **21.978,12 m²**. Infraestructuras existentes: existen redes hasta el linde del área a reclasificar. Su desarrollo se haría prolongando estas.

Objeto: la Modificación nº 7 consiste en:

- La reclasificación de una parcela de suelo rústico, colindante con el núcleo urbano de Bonilla, como SU.
- Creación de una nueva Ordenanza, de aplicación para este suelo: Ordenanza 3B Observatorios, no existente en las vigentes NNSS.

Con formato: Sangría:
Izquierda: -0,13 cm,
Numerado + Nivel: 1 + Estilo
de numeración: 1, 2, 3, ... +
Iniciar en: 1 + Alineación:
Izquierda + Alineación: 0,63
cm + Tabulación después de:
1,27 cm + Sangría: 1,27 cm,
Tabulaciones: No en 1,27 cm

Eliminado: 2

2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El área objeto de esta modificación se encuentra situada al este del casco urbano lindante con las calles Ermita de San Roque al oeste, con la calle Fuente Vieja al Norte y con terrenos particulares de uso agrícola al Sur y este. Cuenta con una superficie de **21.987,12 m²**.

Se crea una nueva Ordenanza de aplicación para esta zona: 3B de Observatorios, con las siguientes condiciones particulares:

Condiciones de Parcela:

- Parcela mínima: **450 m²**
- Frente mínimo: 15,00 m

Condiciones de Volumen:

- Retranqueos: 3,00 m a linderos y 5,00 m a viales.
- Ocupación máxima: 50%
- Altura máxima: 1 planta (8,50 m a cumbrera)

Condiciones de Uso:

- Uso característico. Residencial.
- Usos compatibles: Garaje y trasteros; Observatorios; Dotacional en todas sus categorías
- Usos Prohibidos: el resto.

Condiciones Estéticas.

Intensidades de uso:

- | | | |
|--|--------------------------|----------|
| • Superficie total del ámbito: | 21.987,12 m ² | (100%) |
| • Suelo destinado a espacios libres (Zonas verdes) | 8.459,38 m ² | (38,47%) |
| • Suelo destinado a Equipamiento: | 924,00 m ² | (4,21%) |
| • Suelo destinado a parcelas lucrativas: | 8.229,74 m ² | (37,43%) |

Con formato: Sangría:
Izquierda: -0,13 cm,
Numerado + Nivel: 1 + Estilo
de numeración: 1, 2, 3, ... +
Iniciar en: 1 + Alineación:
Izquierda + Alineación: 0,63
cm + Tabulación después de:
1,27 cm + Sangría: 1,27 cm,
Tabulaciones: No en 1,27 cm

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

- Suelo destinado a viales: 4.374,00 m² (19,89%)

Se prevén los estándares mínimos de calidad urbana de acuerdo con la LOTAU. Se justifica su cumplimiento:

Edificabilidad lucrativa máxima: 8.229,74 x 50% x 1 planta = **4.114,87 m²c** < 6.000 m²/ha.

Eliminado: 2

Reserva para dotaciones:

Zonas verdes: 10% Superficie total ordenada = 21.987,12 x 10% = 2.198,71 m²
Se reservan 8.459,38 m²

Con formato: Portugués (Brasil)

Eliminado: 2

Equipamiento: 20 m²/100m²c = 4.114,87 /100 x20 = 822,87 m²

Reserva para aparcamiento: N° de plazas públicas: 1plaza/200 m² =21 plazas
N° de plazas privadas: igual al de plazas públicas =21

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

CONSIDERACIONES

A) En cuanto al objeto y contenido de la Modificación:

1. No se puede efectuar la clasificación del suelo de forma arbitraria, sino ajustándose a los criterios que establece el TR LOTAU en los art. 44 y siguientes del Capítulo I del Título Cuarto.

Los terrenos que constituyen el ámbito de la propuesta no cuentan con ningún grado de urbanización o edificación, y por lo tanto, no pueden ser clasificados como suelo urbano, puesto que no reúnen ninguno de los requisitos a que se refiere el art. 45 TR LOTAU; Tratándose de terrenos clasificados como suelo rústico, procedería, en todo caso, y si se estima conveniente para el interés del municipio, su clasificación como suelo urbanizable y la delimitación del sector/es en los términos que estipula el art. 46 TR LOTAU:

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0 cm, Sangría francesa: 0,5 cm, Numerado + Nivel: 1 + Estilo de numeración: A, B, C, ... + Iniciar en: 1 + Alineación: Izquierda + Alineación: 0,63 cm + Tabulación después de: 1,27 cm + Sangría: 1,27 cm, Tabulaciones: No en 1,27 cm

“En los Municipios con Plan de Ordenación Municipal, pertenecerán al suelo urbanizable los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por poder ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine, de conformidad, en su caso, con las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

Los Planes de Ordenación Municipal deberán delimitar de forma preliminar los sectores en que se divida esta clase de suelo de acuerdo con lo establecido en la letra c) del número 1 del artículo 24”

1. En cuanto a la delimitación del ámbito que constituye la modificación, la delimitación efectuada parece corresponderse con la delimitación geométrica catastral de una parcela rústica, si bien no la define catastralmente, sin que esta delimitación responda a justificación expresa. El TR LOTAU establece en el Art. 24.1.c) que:

“La delimitación geométrica de sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará con relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen la continuidad armónica con los suelo urbano o urbanizable contiguos y en su caso, con el rústico, prohibiéndose en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a los límites de propiedad o límites de

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

carácter administrativo”

2. No se incluye el Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo con el Art. 120.2 del RP:

“En todo caso la reclasificación de Suelo Rústico exige Estudio y Declaración o Informe de impacto ambiental efectuada por el órgano competente conforme a la legislación aplicable, sin perjuicio de la excepción prevista en los Art. 57.2.c) y 89 de este reglamento (que la reclasificación proceda de una regularización de los límites de un sector o de SUNC, respectivamente, y no supere el 5% de la superficie total del ámbito originariamente delimitado por el POM)”.

3. Respecto a los Usos asignados:

-) No queda claro el uso global mayoritario de esta nueva zona. La memoria del Proyecto justifica la creación de la nueva zona, como:
“Creación de una nueva zona urbanizada al este del casco urbano de Bonilla, para desarrollar la implantación de un Aula astronómica acompañada de parcelas edificables donde se instalarán los miembros de una asociación (Asociación Astronómica de Madrid y Asociación Funcional “Miembros de la Alcarria Conquense), que construirán observatorios astronómicos particulares, complementado con la construcción de un Observatorio astronómico..... que se ubicará en la parcela rústica Nº 4 del polígono 512 de Bonilla, alejada del núcleo urbano.”

Se ha de establecer claramente cual es el uso mayoritario, si se asigna el uso residencial como mayoritario, la finalidad de las parcelas edificables será destinarlas a vivienda y no a la construcción de observatorios astronómicos particulares.

Por otro lado se entiende que los observatorios a instalar en las parcelas tienen un carácter privado que no se entiende que tenga sentido introducir este uso si no lleva consigo unas construcciones o instalaciones específicas ó un carácter social.

Por otro lado, el Art. 1.4 07.01 de las vigentes NNSS, referente a compatibilidad de usos, establece la incompatibilidad del uso residencial en parcelas destinadas o calificadas para usos dotacionales.

-) Con respecto a la asignación de usos pormenorizados conforme al el Art. 20 del RP (establecimiento de la OD):
“Establecimiento de Usos pormenorizados y Ordenanzas tipológicas expresivas de la altura.....tanto para el SU y para los sectores de SUB.....”
- Usos Pormenorizados y Ordenanzas tipológicas (de aplicación), son conceptos diferentes y se deben determinar ambos en la definición de la OD.
 - Solo se reflejan en el plano los usos correspondientes a Espacios libres y Zonas verdes y Equipamiento público pertenecientes a las reservas de dotaciones de sistema local.
En la memoria se especifica la implantación de un Aula Astronómica que corresponderá a un uso Dotacional de equipamiento privado que deberá reflejarse como uso pormenorizado distinto del residencial unifamiliar.

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0 cm, Numerado +
Nivel: 1 + Estilo de
numeración: 1, 2, 3, ... +
Iniciar en: 1 + Alineación:
Izquierda + Alineación: 0,63
cm + Tabulación después de:
1,27 cm + Sangría: 1,27 cm,
Tabulaciones: No en 1,27 cm

B) En cuanto a la Documentación:

Conforme al Art. 39 del TRLOTAU y EL Art. 121 del RP, las innovaciones de los instrumentos de Ordenación urbanística deben contener la misma documentación que el instrumento cuyas

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

determinaciones alteren, en concreto:

1. *En la Memoria Informativa y Justificativa:*

a) *“Justificación detallada de la Modificación, en relación no solo con el terreno directamente afectado sino con el conjunto del sector y su entorno inmediato con especial referencia a la red básica de dotaciones”.*

- Debe indicarse el Nº de la Modificación. (Nº 7)
- La Memoria debe recoger la justificación de la clasificación del suelo para el ámbito de suelo rústico que se propone urbanizar de acuerdo con el Art. 45 y siguientes del TRLOTAU.
- Asimismo deberá justificar la suficiencia de las redes básicas de infraestructuras existentes para la ampliación propuesta.
- La previsión de plazas de aparcamiento se hará conforme a lo dispuesto en el Art. 22.5 del RP que establece separadamente las plazas de carácter público y privado.
- En caso de su consideración como SUR, deberá incluirse la ficha correspondiente del Sector delimitado indicando las características de la Ordenación.

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0 cm, Sangría francesa: 0,5 cm, Numerado + Nivel: 1 + Estilo de numeración: 1, 2, 3, ... + Iniciar en: 1 + Alineación: Izquierda + Alineación: 0,63 cm + Tabulación después de: 1,27 cm + Sangría: 1,27 cm, Tabulaciones: 0,5 cm, Lista con tabulaciones + No en 0,63 cm + 1,27 cm

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0,5 cm, Sangría francesa: 0,5 cm, Numerado + Nivel: 3 + Estilo de numeración: a, b, c, ... + Iniciar en: 1 + Alineación: Izquierda + Alineación: 4,08 cm + Tabulación después de: 4,72 cm + Sangría: 4,72 cm, Tabulaciones: No en 4,72 cm

2. *En los planos de Ordenación:*

a) *“Plano de ordenación que delimite el nuevo espacio reformado y los colindantes modificados ajustándose a los criterios de racionalidad..... En el caso de que la modificación afecte a la clasificación del suelo o al destino público de este deberá comprender planos de la Ordenación detallada conjunta del ámbito afectado y sus inmediaciones que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto especial más amplio”*

b) *Juego de planos comparativos en los que se contraste la nueva ordenación del ámbito delimitado y la anterior.*

c) *Plano de refundición de la nueva ordenación prevista por la innovación correspondiente y de la prevista en el POM vigente a nivel de ordenación estructural.*

- Debe representarse gráficamente los planos comparativos entre el estado actual en el planeamiento vigente y el propuesto en la Modificación, en cuanto a la modificación de la OE:
 - Clasificación del suelo. Delimitación e identificación de las clases de suelos
 - Zonificación y Usos Globales.
- La OD deberá incluir el esquema de las redes de infraestructuras propuestas y su conexión con la red existente. Usos pormenorizados y Ordenanzas tipológicas de aplicación.

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0 cm, Sangría francesa: 0,5 cm, Numerado + Nivel: 1 + Estilo de numeración: 1, 2, 3, ... + Iniciar en: 1 + Alineación: Izquierda + Alineación: 0,63 cm + Tabulación después de: 1,27 cm + Sangría: 1,27 cm, Tabulaciones: 0,5 cm, Lista con tabulaciones + No en 0,63 cm + 1,27 cm

1. *“Estudio de Impacto Ambiental, si la modificación reclasifica suelo rústico....”*

- Debe incorporarse documento de Estudio de Impacto ambiental.

2. *“Documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor a fin de reemplazar la antigua documentación”.*

- Debe existir un documento de Refundición, al margen del documento correspondiente a la Modificación, 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.

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0 cm, Sangría francesa: 0,5 cm, Esquema numerado + Nivel: 1 + Estilo de numeración: 1, 2, 3, ... + Iniciar en: 3 + Alineación: Izquierda + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 1,03 cm + Sangría: 1,03 cm, Tabulaciones: 0,5 cm, Lista con tabulaciones + No en 0,63 cm + 1,03 cm

Con formato ... [5]

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

De igual manera se debe actuar con el documento o documentos escritos que se modifiquen en la Memoria.

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.*

CONCLUSIONES

-) A la vista de los antecedentes y consideraciones expuestas, el planteamiento de la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Huete no está realizado conforme al TR LOTAU, puesto que vulnera sus disposiciones.
-) El Ayuntamiento de Huete debe ser quien valore la conveniencia o posibilidad de llevar a cabo la Modificación Puntual mediante un planteamiento acorde con la legislación vigente, como podría ser:
 - Delimitación de un sector de suelo urbanizable, conforme al artículo 24.1.c) TR LOTAU, efectuada con criterios de racionalidad tanto en lo relativo a superficie como al perímetro.
 - Tratándose de un sector contiguo al suelo urbano, y al objeto de absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, determinación de la ordenación detallada para facilitar la pronta programación de los terrenos.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, y ausentándose de la sesión durante la deliberación D. Manuel Bonilla Perez, la Comisión por unanimidad acuerda la emisión del informe en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas.

Eliminado: a.....

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.

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

PUNTO 7º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LEDAÑA (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

Eliminado: f

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ledaña (Cuenca) redactada por D. José Luis Moscardó Gil, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 29 de noviembre 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:

I. ANTECEDENTES

Ledaña cuenta con una población de 1.882 habitantes y tiene como planeamiento vigente en el municipio las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 9 de julio de 1981 junto con una posterior Modificación Puntual nº 1.

La presente Modificación Puntual tiene como objeto la reordenación de una zona situada al Noroeste del casco, y afecta exclusivamente al trazado de viales y alineaciones de manzanas en dicho ámbito.

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0 cm, Numerado +
Nivel: 2 + Estilo de
numeración: I, II, III, ... +
Iniciar en: 1 + Alineación:
Izquierda + Alineación: 1,27
cm + Tabulación después de:
2,54 cm + Sangría: 2,54 cm,
Tabulaciones: No en 2,54 cm

II. CONSIDERACIONES

EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN APORTADA:

0. Memoria

- En el apartado "*Antecedentes*", y refiriéndose a la legislación aprobada con posterioridad a las NN.SS. del municipio, se mencionan la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística junto con la Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la anterior. Debe, no obstante, hacerse referencia al 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, actualmente vigente, y por el cual quedan derogadas las dos anteriores.
- En el apartado "*Propuesta de modificaciones*", así como en el propio título de la memoria, al referirse al ámbito de actuación se habla de la "*zona noreste*" del casco urbano o del municipio. No obstante, y de acuerdo con lo representado en los planos, la zona de referencia se sitúa al noroeste (NO) y no al noreste (NE).

0. Planos

- Debe corregirse el plano nº 8, ya que tendría que representar la zonificación resultante de la Modificación puntual propuesta (viniendo a sustituir al actual P 02 04 de las NN.SS.) y sin embargo es idéntico al plano nº 4, que refleja la zonificación para el estado actual.
- Los planos número 7, 8, 9 y 10 constituyen el documento de refundición y, por tanto, vendrán a reemplazar la antigua documentación, por lo que deben efectuarse sobre la base de dicha documentación (planos de las NN.SS. vigentes y Modificación Puntual nº 1). No se debe modificar o redibujar nada que exceda el ámbito de la zona que se reordena.

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0 cm, Numerado +
Nivel: 2 + Estilo de
numeración: I, II, III, ... +
Iniciar en: 1 + Alineación:
Izquierda + Alineación: 1,27
cm + Tabulación después de:
2,54 cm + Sangría: 2,54 cm,
Tabulaciones: No en 2,54 cm

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

- A excepción de los planos de refundición (7, 8, 9 y 10), no se aporta ningún otro plano de ordenación referente a la Modificación en sí, ni a la zona afectada en su totalidad. Se deberán efectuar todos los necesarios para expresar de forma adecuada el contenido de la Modificación (tanto estado actual como propuesta), representando de forma conjunta o unitaria el ámbito de la misma.

EN RELACIÓN CON EL CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Puesto que la documentación gráfica, como se ha visto, resulta incompleta, no se puede interpretar y examinar la propuesta en su totalidad, ya que faltan, fundamentalmente, datos referentes a la zonificación (plano nº 8).

Además de subsanar o completar los planos de acuerdo con las consideraciones efectuadas, y en cuanto a la edificabilidad, para justificar que “*prácticamente no varía*” deben quedar perfectamente reflejados (no sólo gráficamente sino también en la memoria) los datos de superficie y zonificación u ordenanza de aplicación para cada una de las manzanas resultantes, tanto para el estado actual como para la nueva ordenación.

III. 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.

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0 cm, Numerado +
Nivel: 2 + Estilo de
numeración: I, II, III, ... +
Iniciar en: 1 + Alineación:
Izquierda + Alineación: 1,27
cm + Tabulación después de:
2,54 cm + Sangría: 2,54 cm,
Tabulaciones: No en 2,54 cm

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

PUNTO 8º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE FUENTENAVA DE JÁBAGA (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuentenava de Jábaga (Cuenca), redactada por D^a. Marta Olalla Montalbo, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 7 de noviembre 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, emite el siguiente informe:

I. ANTECEDENTES

Fuentenava de Jábaga cuenta con una población de 232 habitantes. El planeamiento vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 17 de febrero de 1984, junto con las posteriores Modificaciones Puntuales.

El objeto de la presente Modificación es *“la inclusión en el suelo urbano del término municipal, de unos terrenos limítrofes con él, de suelo clasificado como suelo rústico”*.

II. CONSIDERACIONES

0. En relación con el contenido de la Modificación

- De acuerdo con el art. 34 TR LOTAU:

“Corresponderá a los Municipios elaborar, modificar y revisar sus respectivos Planes de Ordenación Municipal o, en su caso, Planes de Delimitación de Suelo Urbano”.

No procede, por tanto, promover una Modificación Puntual del planeamiento por iniciativa o interés particular. Obviamente, debe ser el Municipio quien debe considerar, o no, la conveniencia de *“ampliar el casco urbano del municipio con las zonas residenciales necesarias..”*.

- No se puede efectuar la clasificación del suelo de forma arbitraria, sino ajustándose a los criterios que establece el TR LOTAU en los art. 44 y siguientes del Capítulo I del Título Cuarto.

Los terrenos que constituyen el ámbito de la propuesta no cuentan con ningún grado de urbanización o edificación, y por lo tanto, no pueden ser clasificados como suelo urbano, puesto que no reúnen ninguno de los requisitos a que se refiere el art. 45 TR LOTAU; Tratándose de terrenos clasificados como suelo rústico, procedería, en todo caso, y si se estima conveniente para el interés del municipio, su clasificación como suelo urbanizable y la delimitación del sector/es en los términos que estipula el art. 46 TR LOTAU:

“En los Municipios con Plan de Ordenación Municipal, pertenecerán al suelo urbanizable los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por poder ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine, de conformidad, en su caso, con las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0 cm, Esquema numerado + Nivel: 2 + Estilo de numeración: I, II, III, ... + Iniciar en: 1 + Alineación: Izquierda + Alineación: 1,9 cm + Tabulación después de: 3,17 cm + Sangría: 3,17 cm, Tabulaciones: No en 3,17 cm

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0 cm, Esquema numerado + Nivel: 2 + Estilo de numeración: I, II, III, ... + Iniciar en: 1 + Alineación: Izquierda + Alineación: 1,9 cm + Tabulación después de: 3,17 cm + Sangría: 3,17 cm, Tabulaciones: No en 3,17 cm

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

Los Planes de Ordenación Municipal deberán delimitar de forma preliminar los sectores en que se divida esta clase de suelo de acuerdo con lo establecido en la letra c) del número 1 del artículo 24"

- En cuanto a la delimitación del ámbito que constituye la Modificación, el TR LOTAU **prohíbe** expresamente ajustarse a límites de propiedad o administrativos. Por tanto, no procede la delimitación propuesta, debiendo ajustarse a lo dispuesto en el art. 24.1.c) TR LOTAU acerca de la delimitación de sectores:

Eliminado: prohíbe

"La delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo"

- De acuerdo con el art 120.2 RP LOTAU:

"En todo caso la reclasificación de suelo rústico (SR) exige estudio y declaración o informe de su impacto ambiental, efectuada por el órgano competente conforme a la legislación aplicable, sin perjuicio de la excepción prevista en los artículos 57.2.c) y 89 de este Reglamento"

Según el apartado 4. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL del documento, "...esta modificación no supone ninguna variación de impacto medio ambiental con respecto a la situación actual de los terrenos aquí incluidos", lo cual, evidentemente no es cierto ya que el objeto de la Modificación es precisamente la incorporación de terrenos clasificados como suelo rústico al proceso urbanizador. Y, en cualquier caso, no tratándose de ninguna de las excepciones mencionadas por el citado artículo, es preceptivo el estudio y declaración o informe de impacto ambiental que será efectuada por el órgano competente conforme a la legislación.

0. En relación con la documentación presentada

1.3 OBJETO

Se hace mención a una "Modificación Puntual nº 1 de Normas Subsidiarias, tramitada con fecha JULIO-2002"; no obstante, la Modificación Puntual nº 1 fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de octubre de 1992, y no existe ninguna otra que haya sido aprobada en esa fecha (la vigencia del planeamiento viene determinada por su aprobación definitiva y publicación, en los términos que dispone el art. 42 TR LOTAU, independientemente de la fecha de su tramitación, por lo que no cabe referirse a ésta)

Con formato: Sangría: Izquierda: -0,01 cm, Con viñetas + Nivel: 1 + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 0,63 cm + Sangría: 0,63 cm

Con formato: Sangría: Izquierda: -0,01 cm, Con viñetas + Nivel: 1 + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 0,63 cm + Sangría: 0,63 cm

1.5 ESTADO MODIFICADO

De acuerdo con éste apartado, las superficies que resultan de la nueva ordenación son:

Suelo Urbano Residencial Unifamiliar	1.604,00 m ²
Reserva Dotacional	224,50 m ²
Reserva Zona Verde	257,50 m ²
Sistema General Viario	482,00 m ²

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Eliminado: 2

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

Y la suma de todas ellas resulta de 2.568 m², no coincidente con la superficie de la parcela 66 del polígono 2 que, según el apartado 2.2 PARCELAS Y SUPERFICIE, es de 2.575 m².

Eliminado: 2

Eliminado: 2

- 3.1 **NORMATIVA**

No se entiende la justificación que se hace en este apartado afirmando que los terrenos cuentan con servicios urbanísticos, ya que se trata de suelo rústico. En el Plano O3 (*PLANO DE INFORMACIÓN: SERVICIOS URBANÍSTICOS*) se observa el trazado de las redes de agua y saneamiento, que, obviamente, al situarse limítrofes los terrenos al casco urbano, se encuentran próximas, sin que ello suponga en ningún caso justificación para su clasificación como suelo urbano.

- 3.2.1 **ZONAS VERDES**

El art. 31 TR LOTAU se refiere al 10% de la superficie ordenada (bruta), no de la calificada (parcelas netas). A una superficie (total) de 2.575 m² le corresponderían 257,50 m² (como figura en el apartado 1.5 ESTADO MODIFICADO), no 160,50 m².

Eliminado: 2

Eliminado: 2

- 3.2.3 **CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO**

Se hace la siguiente referencia al art. 69 TR LOTAU: *“Esta cesión puede sustituirse por el abono en dinero a la Administración Municipal de su valor, tasado por ésta en aplicación de las reglas legales pertinentes”*. No obstante, esta posibilidad viene contemplada no en el art. 69 (*“El régimen del suelo urbano”*) sino en el art. 68, que establece el régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora:

Eliminado: A

“En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión puede sustituirse por el abono en dinero a la Administración municipal de su valor, tasado por ésta en aplicación del procedimiento establecido en el artículo 75, que deberá destinarse al patrimonio público de suelo.”

- 3.2.4 **PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO**

La previsión de plazas se hará conforme a lo dispuesto en el art. 22.5 RP LOTAU, que regula de forma separada las plazas de carácter público y privado.

- 5. **ORDENACIÓN**

La introducción de una nueva Ordenanza (o grado de Ordenanza) también constituye modificación del Planeamiento vigente, por lo que se debe tener en cuenta en la redacción del documento (ya que es uno de los objetos de la presente Modificación), así como en el documento de refundición.

- **PLANOS**

En base a las consideraciones hechas sobre el contenido, y puesto que el planteamiento no es correcto ni conforme al TR LOTAU, únicamente se hacen algunas observaciones generales, a tener en cuenta cualquiera que sea la propuesta:

- El perímetro que delimita las diferentes clases de suelo debe quedar perfectamente definido (En este caso, planteando la ampliación como suelo urbano, no se representa la nueva línea de delimitación del suelo urbano y el ámbito objeto de la Modificación queda aislado, lo cual no tiene ningún sentido).

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

- La ordenación detallada debe ser clara y representar todas las determinaciones a que se refiere el art. 20 RP LOTAU. El viario debe quedar perfectamente definido, conectado con el existente, y dimensionado en cumplimiento de la normativa de accesibilidad.
- Deben incluirse los Planos de refundición necesarios para reflejar tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

III. 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.*

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0 cm, Esquema
numerado + Nivel: 2 + Estilo
de numeración: I, II, III, ... +
Iniciar en: 1 + Alineación:
Izquierda + Alineación: 1,9 cm
+ Tabulación después de:
3,17 cm + Sangría: 3,17 cm,
Tabulaciones: No en 3,17 cm

CONCLUSIONES

-) A la vista de los antecedentes y consideraciones expuestas, el planteamiento de la Modificación Puntual nº 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuentenava de Jábaga no está realizado conforme al TR LOTAU, puesto que vulnera sus disposiciones.
-) La iniciativa, en cualquier caso, correspondería al Ayuntamiento de Fuentenava de Jábaga, que debe ser quien valore la conveniencia o posibilidad de llevar a cabo la Modificación Puntual por otros procedimientos, y mediante un planteamiento acorde con la legislación vigente, como podría ser:
 - Delimitación de un sector de suelo urbanizable, conforme al artículo 24.1.c) TR LOTAU, efectuada con criterios de racionalidad tanto en lo relativo a superficie como al perímetro.
 - Tratándose de un sector contiguo al suelo urbano, y al objeto de absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, determinación de la ordenación detallada para facilitar la pronta programación de los terrenos.

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.

Con formato: Fuente: 6 pt

Con formato: Fuente: Negrita

Con formato: Fuente: 6 pt

Con formato: Fuente: 6 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

PUNTO 9.1.- EXPTE. 42/05. INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA 1 Y 2 DE CONEXIÓN A RED DE 10 KW, PROMOVIDA POR IMMODO SOLAR, S.A. EN CASAS DE HARO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 29-7-05.
- Informe Municipal favorable, de fecha 21-11-05, 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 21-11-05.

- Información Pública publicado en:

- **D.O.C.M.** nº 206 Y 216, de fechas 14 y 28-10-05-05.
- Periódico EL DIA DE CUENCA, de fecha 26-10-05.
- Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 21-11-05.

- 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 DE IMPACTO AMBIENTAL.
- Solicitud de fecha 7-9-05 de autorización administrativa y aprobación de proyecto de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Cuenca .
- Resolución de 2 de noviembre de 2005 de la Dirección General de Industria y Energía de la JCCM, por la que se reconoce la condición de instalación de producción de energía eléctrica en régimen especial a la instalación solar fotovoltaica denominada "LA ESPERANZA 2", DE 9,9 KW, cuyo titular es IMMODO SOLAR S.A. y se procede a su inscripción en el Registro Autonómico de Instalaciones acogidas a dicho régimen, con el número de identificación P/CU-b.1.1-0148. La citada instalación fotovoltaica está compuesta de 72 módulos fotovoltaicos de 160 Wp, con tres inversores de 3,3 Kw a ubicar en el polígono 3 parcela 32.
- Resolución de 2 de noviembre de 2005 de la Dirección General de Industria y Energía de la JCCM, por la que se reconoce la condición de instalación de producción de energía eléctrica en régimen especial a la instalación solar fotovoltaica denominada " LA ESPERANZA 3", DE 9,9 KW, cuyo titular es IMMODO SOLAR S.A. y se procede a su inscripción en el Registro Autonómico de Instalaciones acogidas a dicho régimen, con el número de identificación P/CU-b.1.1-0148. La citada instalación fotovoltaica está compuesta de 72 módulos fotovoltaicos de 160 Wp, con tres inversores de 3,3 Kw a ubicar en el polígono 3 parcela 32.

← **Con formato:** Sangría:
Izquierda: 1,37 cm, Con
viñetas + Nivel: 1 + Alineación:
2,49 cm + Tabulación después
de: 3,12 cm + Sangría: 3,12
cm, Tabulaciones: No en 3,12
cm

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de CASAS DE HARO, en el polígono 3 parcela 32 con una superficie de 19.110 m².

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

El proyecto redactado por la Ingeniera Técnico Industrial, D^a. Patricia Ramírez Fernández y esta constituido por un documento visado en fecha 19-7-05.

Se trata de dos instalaciones cada una de ellas con una potencia pico de 11520 Wp, que se conseguirá con 72 módulos de silicio monocristalino de 160 Wp fabricados por BP Solar, repartidos en 3 subcampos de 24 módulos, formando series de 8. Cada subcampo alimentará a un inversor Ingecon Sun 3.3 y terminará en el punto de conexión de la compañía eléctrica donde se ubicarán los correspondientes contadores de energía y los elementos de protección eléctrica. El funcionamiento general consiste en transformar la energía recibida del sol en energía eléctrica mediante módulos fotovoltaicos. Esta energía es conducida la inversor, que transforma la corriente continua en corriente alterna, para conectar directamente a la red eléctrica de la empresa distribuidora.

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 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, incluida la generación (art. 11.1), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

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

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **otorgar** la calificación urbanística solicitada, condicionando su eficacia a la obtención de la correspondiente autorización de la CONSEJERÍA DE INDUSTRIA Y TECNOLOGÍA, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de CASAS DE HARO. Una vez concedida la licencia lo comunicará a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 TR LOTAU). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.

Con formato: Sangría:
Izquierda: 1,25 cm, Con
viñetas + Nivel: 1 + Alineación:
0 cm + Tabulación después
de: 0,63 cm + Sangría: 0,63
cm, Tabulaciones: 1,88 cm,
Lista con tabulaciones + No en
0,63 cm

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) TR LOTAU).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 TR 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 TR LOTAU).

PUNTO 9.2.- EXPTE. 46/05. CAFETERÍA Y TIENDA EN ESTACIÓN DE SERVICIO, PROMOVIDO POR ESCOLÁSTICA GARCÍA MARTÍNEZ., EN SAELICES, (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 21-3-04.
- Informe Municipal favorable de fecha 17-1-05.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 17-1-05.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 211 de fecha 10-11-04. Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 22-12-04.
- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 1-4-05.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca, de fecha 30-6-05.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 1.068 del polígono nº 505, término municipal de SAELICES, con una superficie de 43.313 m².

Con formato: Justificado

Eliminado: 2

La superficie construida será de 233,58 m² y una altura a alero de 3,05 m. desarrollados en: control, tienda, oficina, aseo de caballeros, distribuidor, trastero, pasillo, cafetería aseo señoras, aseo minusválidos y cuarto de ducha. Se destinará al uso terciario comercial (tienda) y hostelería (cafetería).

Su ubicación se debe a la proximidad de la A-3 que condiciona la ubicación de la estación de servicio existente, estando resueltas las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.

Dispone de agua y saneamiento de la red municipal y electricidad.

INFORME:

La Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el 1-3-2000 otorgó la calificación urbanística para la estación de servicio.

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.

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

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

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 terciario (art. 8 y 9) tienda y hostelería, como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación 21.658, 50 m².

Eliminado: 2

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 en el Registro de la Propiedad de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística. (Artículo 58 TR LOTAU) de la Ley 2/1998, de 4 de junio). Asimismo que la finca registral afectada, se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras. (Artículo 63.1.2º.d) TR LOTAU).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Artículo 66.4 TR 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 TR LOTAU).

PUNTO 9.3.- EXPTE. 69/05. NAVE PARA USO AGRÍCOLA Y GANADERO, PROMOVIDO POR COMERCIAL PIQMAR, S.L., EN CASAS DE HARO, (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 1-7-04.
- Informe Municipal favorable de fecha 26-9-05.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 3-10-05.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 156 de fecha 5-8-05. Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 3-10-05.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca, de fecha 21-10-05.
- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 14-9-05 indicando que las características constructivas se adecuarán al entorno con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca, de fecha 17-11-05.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 53 del polígono nº 17, término municipal de CASAS DE HARO, con una superficie de 15.753 m².

Eliminado: 2

La superficie construida será de 800 m². y una altura a cumbrera de 8,50 m. Se destinará

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

durante unos meses al año (junio, julio y agosto) al alojamiento ganadero de unas 500 cabezas de ganado ovino de raza manchega de alta selección, aprovechando el pastoreo de la rastrojera. Se trata de ovejas vacías o secas y pasados esos tres meses, esos animales son conducidos a la instalación o explotación principal y donde las ovejas continuarán con su ciclo reproductivo.

Dispone de agua de un sondeo y electricidad (grupo electrógeno de 10 kvas).

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 en el Registro de la Propiedad de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística. (Artículo 58 TR 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. (Artículo 63.1.2º.d) TR LOTAU).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Artículo 66.4 TR LOTAU).

PUNTO 10º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

No los hubo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión siendo las once 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
EL PRESIDENTE**

Fdo. Santiago García Aranda

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 51

Página 18: [1] Con formato	Mario Vellisca Ayllón	16/10/2006 10:19:00
Sangría: Izquierda: -0,5 cm, Numerado + Nivel: 1 + Estilo de numeración: 1, 2, 3, ... + Iniciar en: 1 + Alineación: Izquierda + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 0,63 cm + Sangría: 0,63 cm, Tabulaciones: 0,13 cm, Lista con tabulaciones + No en		
Página 18: [2] Con formato	Mario Vellisca Ayllón	16/10/2006 10:19:00
Sangría: Izquierda: 0,13 cm, Con viñetas + Nivel: 1 + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 0,63 cm + Sangría: 0,63 cm, Tabulaciones: 0,77 cm, Lista con tabulaciones + No en 0,63 cm		
Página 19: [3] Con formato	Mario Vellisca Ayllón	16/10/2006 10:19:00
Sangría: Izquierda: 3,75 cm, Con viñetas + Nivel: 1 + Alineación: 0,63 cm + Tabulación después de: 1,27 cm + Sangría: 1,27 cm, Tabulaciones: No en 1,27 cm		
Página 19: [4] Con formato	Mario Vellisca Ayllón	16/10/2006 10:19:00
Sangría: Izquierda: 3,75 cm, Con viñetas + Nivel: 1 + Alineación: 0,63 cm + Tabulación después de: 1,27 cm + Sangría: 1,27 cm, Tabulaciones: No en 1,27 cm		
Página 39: [5] Con formato	Mario Vellisca Ayllón	16/10/2006 10:19:00
Sangría: Izquierda: 0 cm, Sangría francesa: 0,5 cm, Esquema numerado + Nivel: 1 + Estilo de numeración: 1, 2, 3, ... + Iniciar en: 3 + Alineación: Izquierda + Alineación: 0 cm + Tabulación después de: 1,03 cm + Sangría: 1,03 cm, Tabulaciones: 0,5 cm,		