

ACTA Nº 1/2006

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

En Cuenca, siendo las **10,15** horas del día **dieciséis de febrero de 2006**, se reúne la Comisión Provincial de Urbanismo en la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo, en primera convocatoria, asistiendo a la misma las siguientes personas:

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

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

VOCALES:

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

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

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

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

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

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

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. José Francisco Sánchez Albaladejo en representación de la Delegación Provincial de Sanidad.

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

D. Antonio Navarro Espejo, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

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

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

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. 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.

D. Joaquín Esteban Cava, experto en Urbanismo.

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

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

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

ORDEN DEL DÍA

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

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

PUNTO 2º.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCÓN (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

Con fecha 2 de enero de 2006, y a los efectos previstos en los arts. 37 TR LOTAU y 136 RP LOTAU, se recibe en esta Delegación el expediente de Modificación Puntual nº 14 de las Normas Subsidiarias de Tarancón (Cuenca), para su Aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

I. Art. 36.2 LOTAU:

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

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

- D.O.C.M. num. 74 13-04-2005
- Periódico "El Día" 01-04-2005

Certificación municipal del resultado de exposición pública 06-06-2005
(Sin alegaciones)

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

- Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha 26-04-2005
- Dirección General de Ferrocarriles 20-04-2005
- Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo 25-04-2005
- Certificación municipal sobre no emisión de informe solicitado a la Delegación Provincial de Obras Públicas 14-12-2005
- Certificación municipal sobre no emisión de informe solicitado a la Delegación Provincial de Bienestar Social 14-12-2005

II. Art. 36.3 LOTAU

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.

ESTUDIO TÉCNICO

La Modificación Puntual nº 14 se refiere al sector de suelo apto para urbanizar SAU I-9, situado entre la carretera N-III y la línea ferroviaria; linda con los SAU I-8, SAU I-10, SAU RU-11 y suelo no urbanizable, y cuenta con una superficie de 301.813 m².

Al objeto de facilitar el desarrollo del mismo, se propone la división del actual SAU I-9 en tres nuevos Sectores denominados SAU I-9 A, SAU I-9 B y SAU I-9 C, estableciendo para cada uno de ellos la ficha correspondiente, adaptada al TR LOTAU.

Como consecuencia de dicha adaptación, resultan las siguientes modificaciones:

- Aumento de la superficie para equipamientos
- Reserva de plazas de aparcamiento de acuerdo con el art. 22.5 RP LOTAU
- Porcentaje de cesión del aprovechamiento lucrativo, que pasa del 15% al 10%
- Gestión mediante Programa de Actuación Urbanizadora

Las fichas de los sectores SAU I-9 A, SAU I-9 B y SAU I-9 C son las que a continuación se transcriben:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR DE SAU. I.9-A INDUSTRIAL NORTE N-III – MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14		NUMERO I-9.A
SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA: 82.490		
SUPERFICIES CALIFICADAS:		
CALIFICACIÓN	SUPERFICIE m ²	(1)
OR-6	57.467	
SL-TC	12.649	
SL-EQ-()	12.374	
SUPERFICIES MÁXIMAS EDIFICABLES: 0,65 m ² c/m ² s		
PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO NETO: 70%		
DENSIDAD MÁXIMA:		
SUPERFICIES DE CESIÓN:		
CALIFICACIÓN	SUPERFICIE m ²	(1)
SL-TC	12.649	
SL-EQ-()	12.374	
OR-6	0,065 m ² c/m ² s	
OTRAS CONDICIONES:		
(1) Aplicación del Reglamento de Planeamiento		

- (2) Aplicable sobre el suelo de titularidad privada
- (3) El carril de incorporación a la CN-III deberá de cumplir la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997 y su proyecto deberá ser autorizado por la Demarcación de Carreteras del Estado de Castilla-La Mancha
- (4) La línea máxima de edificación en los márgenes de la CN-400 deberá establecerse en el pertinente Plan Parcial a 25 metros de la arista exterior de la explanación
- (5) Plazas de aparcamiento. Se estará a lo dispuesto en el artículo 22.5 del Reglamento de Planeamiento

DENOMINACIÓN DEL SECTOR DE SAU. I.9-B INDUSTRIAL NORTE N-III – MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14		NUMERO I-9.B
SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA: 131.837		
SUPERFICIES CALIFICADAS:		
CALIFICACIÓN	SUPERFICIE m ²	(1)
OR-6	91.845	
SL-TC	20.216	
SL-EQ-()	19.776	
SUPERFICIES MÁXIMAS EDIFICABLES: 0,65 m ² c/m ² s		
PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO NETO: 70%		
DENSIDAD MÁXIMA:		
SUPERFICIES DE CESIÓN:		
CALIFICACIÓN	SUPERFICIE m ²	(1)
SL-TC	20.216	
SL-EQ-()	19.776	
OR-6	0,065 m ² c/m ² s	
OTRAS CONDICIONES:		
<ul style="list-style-type: none"> (1) Aplicación del Reglamento de Planeamiento (2) Aplicable sobre el suelo de titularidad privada (3) El carril de incorporación a la CN-III deberá de cumplir la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997 y su proyecto deberá ser autorizado por la Demarcación de Carreteras del Estado de Castilla-La Mancha (4) La línea máxima de edificación en los márgenes de la CN-400 deberá 		

establecerse en el pertinente Plan Parcial a 25 metros de la arista exterior de la explanación	
(5) Plazas de aparcamiento. Se estará a lo dispuesto en el artículo 22.5 del Reglamento de Planeamiento	
DENOMINACIÓN DEL SECTOR DE SAU. I.9-C INDUSTRIAL NORTE N-III – MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14	NUMERO I-9.C
SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA: 87.486	
SUPERFICIES CALIFICADAS:	
CALIFICACIÓN	SUPERFICIE m ²
OR-6	60.946
SL-TC	13.417
SL-EQ-()	13.123 (1)
SUPERFICIES MÁXIMAS EDIFICABLES: 0,65 m ² c/m ² s	
PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO NETO: 70%	
DENSIDAD MÁXIMA:	
SUPERFICIES DE CESIÓN:	
CALIFICACIÓN	SUPERFICIE m ²
SL-TC	13.417
SL-EQ-()	13.123 (1)
OR-6	0,065 m ² c/m ² s (2) 10%
OTRAS CONDICIONES:	
<p>(1) Aplicación del Reglamento de Planeamiento</p> <p>(2) Aplicable sobre el suelo de titularidad privada</p> <p>(3) El carril de incorporación a la CN-III deberá de cumplir la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997 y su proyecto deberá ser autorizado por la Demarcación de Carreteras del Estado de Castilla-La Mancha</p> <p>(4) La línea máxima de edificación en los márgenes de la CN-400 deberá establecerse en el pertinente Plan Parcial a 25 metros de la arista exterior de la explanación</p> <p>(5) Plazas de aparcamiento. Se estará a lo dispuesto en el artículo 22.5 del Reglamento de Planeamiento</p>	

INFORME

Tarancón cuenta con una población de 11.930 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.

En la actualidad, y para la demanda que existe en el municipio, la puesta en el mercado de suelo industrial resulta lenta e insuficiente. En ello influyen diversas circunstancias, entre las que se encuentran el tamaño de los sectores, la existencia de edificaciones y actividades ya consolidadas hace tiempo, o la falta de iniciativa y capacidad económica de la promoción privada. La Modificación Puntual nº 14, que se plantea sobre el Sector SAU I-9, tiene como objetivo final facilitar el desarrollo del mismo.

El Sector SAU I-9 queda dividido en tres nuevos Sectores: SAU I-9A, SAU I-9B y SAU I-9C, para cada uno de los cuales se efectúa la ficha individualizada correspondiente, de acuerdo con el modelo utilizado por las NN.SS. de Planeamiento de Tarancón.

Se ha efectuado la adaptación al TR LOTAU y su Reglamento de Planeamiento; por ello, resultan modificados los siguientes parámetros de la ficha:

- Aumenta la superficie destinada a equipamientos, al objeto de cumplir los arts. 31 TR LOTAU y 22.3 RP LOTAU.
- El porcentaje de cesión del aprovechamiento lucrativo pasa de 15% a 10%, de acuerdo con el art. 68 TR LOTAU.
- Se introduce la exigencia de reserva de plazas de aparcamiento, según lo dispuesto por el art. 22.5 RP LOTAU.

La gestión de cada uno de los tres sectores se efectuará mediante el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

De acuerdo con lo dispuesto por el art. 39.9 TR LOTAU, la modificación incluye como documento de refundición cinco planos, que vendrían a reflejar las nuevas determinaciones junto con las que quedan en vigor, sustituyendo a los actuales planos nº 19, 20, 22, 23 y 24 de las vigentes NN.SS.

Tratándose de la Modificación Puntual nº 14, y de acuerdo con el art. 153.2. RP 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, y ausentándose D^a Yolanda Córdoba García, durante la decisión, por unanimidad acuerda la **aprobación definitiva** del expediente de **Modificación Puntual Nº 14 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 28-09-04).

**PUNTO 3º.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE HUETE (CUENCA), PARA APROBACIÓN
DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.**

Con fecha 5 de enero de 2006, y a los efectos previstos en los arts. 37 TR LOTAU y 136 RP LOTAU, se recibe en esta Delegación el expediente de Modificación Puntual nº 6 de las Normas Subsidiarias de Huete (Cuenca), para su Aprobación definitiva.

ANTECEDENTES.

Población: 2.476 habitantes

Promotor: Ayuntamiento de Huete.

Objeto: Ampliación de suelo Industrial con una parcela clasificada en el planeamiento vigente como suelo rústico, colindante con el Polígono Industrial de El Borbotón.

TRAMITACIÓN:

- Acuerdo del Pleno de inicio del Expediente de Modificación en sesión ordinaria del pleno de fecha 2-03-2004 (Certificado de fecha 24-03-2004)
- Aprobación Provisional por el Pleno en sesión de 17-05-2004 del. (Certificado de 26-05-2004).

Trámite de Información Pública.

- Publicación en:
 - El periódico **El Día de Cuenca** de fecha 11-03-2004
 - **D.O.C.M.** nº 37 de fecha 17-03-2004
 - Certificado del Ayuntamiento, de fecha 30-4-04, de no haberse producido reclamaciones durante el periodo de Información pública de 1 mes (del 17-03-2004 al 18-04-2004).

Trámite de Consulta

- Comunicación a municipios colindantes: El Hito, Palomares del Campo, Saelices, Portalrubio de Guadamejud, La Peraleja, Villanueva de Guadamejud, Villalba del Rey, Campos del Paraíso, Vellisca, La Ventosa, Villar y Velasco, Los Valdecolmenas, Puebla de Don Francisco, Pineda de Cigüela y Montalbo, con fecha 4-03-2004.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Obras Públicas de fecha 19-12-05.
- Evaluación Ambiental Preliminar de la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, de fecha 14-6-05.
- Informe de adecuación por la Delegación Provincial de Cuenca de Medio Ambiente de fecha 25-7-05.

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.

Obras de urbanización necesarias y evaluación económica

Intensidades de uso:

Ficha Urbanística de la Zona UR-I.2

Normas Urbanísticas:

Normas Generales: las contenidas en las NNSS vigentes.

Normas específicas: se remiten a la redacción del PP.

Conclusiones De la Evaluación Ambiental Preliminar

Anexo: Plano Catastral

Planos:

1. Clasificación del Suelo. Término Municipal. Plano N° 1 (01P)
2. Clasificación del Suelo. Parcial entorno de Huete. Plano N°2 (02P)
3. Calificación del Suelo. Plano N°3 (II P)
4. Redes de Abastecimiento de Agua y Saneamiento. Plano N°4 (29P)

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Localización y Superficie:

Los terrenos objeto de la modificación, están situados al sur del casco urbano, lindantes con la Carretera C-202 de Carrascosa del Campo a Sacedón y junto a un área consolidada por la edificación de uso Industrial y almacenes (Polígono Industrial El Borbotón). Comprenden la parcela catastral nº 22 del Polígono 514 una parcela clasificada como rústica en las vigentes NNSS con una superficie según catastro de 1,09 Ha (tras ser descontada la superficie expropiada por la Consejería de Obras Públicas para la realización de la variante) y una superficie real medida de **9.858,50 m²**.

La parcela rústica ha sido enajenada por el Ayuntamiento.

Infraestructuras existentes: existen redes generales de abastecimiento de agua, saneamiento suministro de EE y teléfono hasta el Polígono el Borbotón situado al norte del área a reclasificar. Su desarrollo se haría prolongando estas.

Objeto: la Modificación nº 6 consiste en:

- La reclasificación de una parcela de suelo rústico, colindante con el Polígono Industrial del Borbotón, como SUB para su posterior desarrollo mediante Plan Parcial.

2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El nuevo suelo Urbanizable propuesto, que denomina Zona UR - I.3, se desarrollará mediante la redacción del correspondiente PP y conforme a las condiciones impuestas en la ficha urbanística

en el punto 2.1 de la memoria:

FICHA URBANÍSTICA DE LA ZONA UR – I.3

Superficie	9.858,50 m ²	(100%)
Estándares mínimos de calidad de acuerdo con la LOTAU.		
• Suelo destinado a espacios libres (Zonas verdes)	985,85 m ²	(10%)
• <u>Suelo destinado a Equipamiento:</u>	<u>492,93 m²</u>	<u>(5%)</u>
Reserva total para Dotaciones:	1.478,78 m ²	(15%)
Sistema Viario:	1.048,32 m ²	(10,63%)
Superficie Total: Reservas Dotaciones + Viario	2.527,10 m²	(25,63 %)
Superficie de Reserva para Aparcamientos: 1 plaza/ 200 m ² t edificable:	25 Plazas	
Superficie de Suelo Neto Uso Industrial:	7.331,40 m²	(74,37%)
9.858,50 m ² -2.527,10m ²		
Edificabilidad Neta:	0,70m ² /m ²	
Aprovechamiento total neto uso Industrial:	5.131,96 m²	
7.331,40 x 0,70		
Aprovechamiento Tipo:	0,5256398 m²/m²	

El Uso característico de este suelo será Industrial.

La promoción, gestión y desarrollo de dicho suelo será realizada por el Ayuntamiento de Huete, mediante el correspondiente PAU.

CONSIDERACIONES

La presente modificación propone la reclasificación de una parcela clasificada como Suelo Rústico en las vigentes normas, como Suelo Urbanizable. Se fundamenta razonablemente en la actual demanda de suelo debida al agotamiento del Suelo Industrial existente.

El Planeamiento vigente en Huete son las NNSS de planeamiento aprobadas por la Comisión provincial de Urbanismo de fecha 25-05-1993, que contempla la clase de SUB, y en particular el de uso Industrial. Se plantea la reclasificación de suelo colindante con el Polígono Industrial El Borbotón, producto de la modificación puntual anterior (aprobada en la CPU de 6-03-1.995), y que, según se afirma en el Proyecto, se haya en fase de construcción tras haberse enajenado todos los terrenos ya urbanizados.

La ficha urbanística contempla la cesión de los correspondientes terrenos para Dotaciones establecidos en el Art. 22 del RP y Art. 31 del TRLOTAU para uso Industrial (15% de la superficie total ordenada). Se incluye innecesariamente en la ficha, una superficie de viales que sería una determinación correspondiente a la OD resultante del Plan Parcial al que se remite.

Se establecen en el proyecto la línea límite de edificación, a 50 m y 25 m respectivamente de las carreteras que rodean la parcela y a partir de la cual queda prohibida todo tipo de construcción.

La Evaluación Ambiental Preliminar realizada considera que la modificación es ambientalmente viable cumpliendo las condiciones vinculantes que se exponen.

La tramitación se ha realizado conforme al Art. 136 del RP LOTAU.

Respecto a la documentación que constituye el proyecto, este contiene los correspondientes planos de refundición que reflejan la modificación propuesta.

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 6 de las Normas Subsidiarias de Huete (Cuenca)**.

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

PUNTO 4º.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ALMONACID DEL MARQUESADO (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

Con fecha 23 de enero de 2006, y a los efectos previstos en los arts. 37 TR LOTAU y 136 RP LOTAU, se recibe en esta Delegación el expediente de Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de Almonacid del Marquesado (Cuenca), para su Aprobación definitiva.

I. TRAMITACIÓN

A) FASE MUNICIPAL

I. Art. 36.2 TR LOTAU:

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

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

- D.O.C.M. num. 176 02-09-2005
- Periódico "El Día" 29-08-2005

Certificación municipal del resultado de exposición pública 12-12-2005
(Sin alegaciones)

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

- Requerimientos de informes a: 11-08-2005
Confederación Hidrográfica del Guadiana en Ciudad Real
Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social
Delegación Provincial de la Consejería de Economía y Hacienda
Delegación Provincial de la Consejería de Cultura
Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas
Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas
Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura sobre acuerdo favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico 08-11-2005
- Informe favorable del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas 08-11-2005
- Informe favorable sobre saneamiento y depuración de la Dirección General del Agua 14-10-2005

- Informe favorable sobre abastecimiento de la Dirección General del Agua 18-10-2005
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana sobre legalización del vertido de aguas residuales 05-10-2005
- Informe de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo sobre Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo 27-09-2005

C) Dictamen de los Municipios colindantes

Solicitud, con fecha 11-08-2005, de informes y dictámenes comunicando la apertura del trámite de consulta para la concertación interadministrativa, a los municipios colindantes: El Hito, Villarejo de Fuentes, Puebla de Almenara, Almendros, y Saelices.

II. Art. 36.3 TR LOTAU

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento efectúa la Aprobación inicial en Pleno celebrado el 26 de diciembre de 2005 y acuerda remitir el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo para que resuelva sobre su Aprobación definitiva.

B) FASE AUTONÓMICA

III. 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, con fecha 25-01-2006, informe de la Consejería de Medio Ambiente sobre adecuación a la Evaluación Ambiental Preliminar, que contesta en sentido favorable con fecha 27-01-2006.
- b) Requiere al Ayuntamiento, con fecha 02-02-2006, para que complete el expediente, recibiendo la documentación solicitada el 09-02-06

Atendidos los requerimientos efectuados, se completa el expediente con fecha 09-02-2006

II. ESTUDIO TÉCNICO

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

Los terrenos se sitúan en la parcela 105 del polígono 4, que cuenta con una superficie de 6.140 m², de la cual se pretende reclasificar un total de 3.696,00 m²; parte de este suelo no urbanizable pertenece a la categoría de "suelo no urbanizable de protección de viales" (suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos según TR LOTAU y Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU), por su situación junto a la carretera CU-3009:

Suelo rústico de reserva	2.763,00 m ²
Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras	933,00 m ²

SUPERFICIE TOTAL SUELO RÚSTICO A RECLASIFICAR

3.696,00 m²

Como resultado de la ordenación detallada que se plantea, corresponde al viario una superficie total de 1.236,00 m², superior al tercio ($3.696,00 / 3 = 1.232,00$ m²) establecido por el TR LOTAU y el RP LOTAU para uso público de viario y dotaciones en suelo urbano de reserva.

El uso global mayoritario es residencial, con tipología de vivienda unifamiliar. Para regular las condiciones específicas del nuevo ámbito, se establece una ordenanza nueva: ORDENANZA 2ª: CASCO URBANO ABIERTO (2ª), cuyas principales condiciones de volumen son:

Parcela mínima	120 m ²
Ocupación máxima	75%
Fachada mínima	5 m.
Fondo máximo	25 m.

Para realizar la evaluación socio-económica, y por analogía con actuaciones urbanizadoras de similares características realizadas durante el 2004, se ha estimado un valor unitario (de gestión y urbanización de suelo residencial) de 25,00 € / m² bruto, resultando que el coste para la totalidad de los terrenos asciende a 92.400 €.

III. INFORME

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

La Modificación Puntual nº 1 incorpora al suelo urbano terrenos actualmente clasificados como suelo rústico según TR LOTAU, con el objetivo final de generar suelo urbano de reserva de uso residencial que posibilite el desarrollo de una promoción de viviendas mayoritariamente de protección pública.

Se ha definido la ordenación detallada del ámbito, quedando justificados los estándares de calidad urbana que establece el art. 23 RP LOTAU, ya que la superficie destinada a viario asciende a 1.236,00 m², superando el tercio de la totalidad del ámbito.

Asimismo, se han previsto las conexiones correspondientes con los servicios urbanísticos existentes.

De acuerdo con el art. 39.9 TR LOTAU, la Modificación incorpora documento de refundición, integrado por el plano de zonificación y los nuevos cuadros de uso y volumen.

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 1 de las Normas Subsidiarias de Almonacid del Marquesado (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 28-09-04).

**PUNTO 5º.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LEDAÑA (CUENCA), PARA
EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.**

Con fecha 4 de enero de 2006 y a los efectos previstos en los arts. 37 TR LOTAU y 136 RP LOTAU, se recibe en esta Delegación el expediente de Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ledaña (Cuenca), para su Aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

A. FASE MUNICIPAL:

I. Trámite de aprobación inicial. Art. 36.2 TRLOTAU:

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

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

- D.O.C.M. nº 215 27-10-2005
- Periódico "La Tribuna" 10-10-2005

Certificación municipal del resultado de exposición pública 14-12-2005
(Sin alegaciones)

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

- Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas 23-1-2006
- Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social 2-02-2006
- Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo 20-12-2005

C) Dictamen de los Municipios colindantes

Comunicación para el trámite de consulta a los municipios colindantes: Cenizate, Villamalea, Navas de Jonquera, Villagarcía del Llano e Iniesta.

II. Aprobación inicial. Art. 36.3 TRLOTAU

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento efectúa la Aprobación inicial en Pleno celebrado el 5 de enero de 2005 y acuerda remitir el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo para que resuelva sobre su Aprobación definitiva.

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:

Requerimiento al Ayuntamiento de Ledaña, de fecha 19-1-06, para que complete el expediente y subsane trámites.

Atendido el requerimiento efectuado, se recibe el expediente el día 9-2-06.

ESTUDIO TÉCNICO

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.

La zona de actuación ocupa una superficie de 50.307,78 m² e incluye, según lo dispuesto en las vigentes NN.SS., tres manzanas con Ordenanza 1ª y ocho con Ordenanza 3ª.

Como resultado de la nueva ordenación, se pasa de las once manzanas actuales a nueve de mayor tamaño. La propuesta mantiene la proporción de superficie original a la que le resulta de aplicación cada una de las dos ordenanzas 1ª (casco urbano consolidado) y 3ª (zona residencial unifamiliar).

El cuadro que sigue resume de forma comparativa las superficies que resultan de la Modificación propuesta.

Superficies	Viales	Manzanas	Sup. edificable Ordenanza 1ª	Sup edificable Ordenanza 3ª	Sup. edificable total
NN.SS.	13.930,07 m ²	36.377,71 m ²	18.983,26 m ²	25.936,80 m ²	44.920,06 m ²
M.P. nº 2	13.932,26 m ²	36.375,52 m ²	17.902,25 m ²	25.944,55 m ²	43.846,80 m ²

INFORME

La Modificación Puntual nº 2 afecta exclusivamente al trazado de viales y alineaciones de manzanas en una zona situada al noroeste del casco, cuya ordenación se ha revisado, manteniendo los principales viales de conexión con las áreas urbanas colindantes.

La propuesta mantiene también la proporción de superficies de viales y manzanas, así como las ordenanzas de aplicación y los usos.

Se ha efectuado, gráfica y numéricamente, el cálculo de la edificabilidad total del ámbito, tanto en su estado actual (por aplicación de lo dispuesto en las vigentes Normas Subsidiarias), como en el que resultaría de la nueva ordenación, resultando justificado que la edificabilidad del conjunto que se propone modificar es inferior a la actualmente existente; y, en consecuencia, no es preciso efectuar nuevas reservas de suelos dotacionales.

El documento incluye planos de refundición, que emplean la numeración original de las vigentes Normas Subsidiarias: P 02 02, P 02 04, P 03 08 y P 03 10. Dichos planos se han efectuado utilizando cartografía actual, por lo que sólo resultan válidos en lo que se refiere al ámbito de la Modificación Puntual, y no en todo aquello que exceda del mismo.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, por unanimidad acuerda la **aprobación definitiva** del expediente de **Modificación Puntual Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Ledaña (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 28-09-04).

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

En relación con el expediente que se está tramitando referente al Plan de Ordenación Municipal de Villar de Olalla (Cuenca) redactado por D. Fernando Ortega Pozuelo y D^a Ana M^a Martínez Serrano, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 31 de enero de 2006, 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:

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

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

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

El informe se hará en relación con cada uno de los documentos anteriores, pese a que el proyecto presentado no siempre se ajusta a dicha estructura. No obstante, a modo de introducción y en relación con la totalidad del Plan, es importante hacer los siguientes **COMENTARIOS GENERALES:**

1. En relación con la documentación:

- En cuanto a los planos, se deben eliminar todos aquellos que resultan innecesarios y utilizar la escala adecuada en función de la información que se quiere dar. Por citar algún ejemplo:

Sobran los planos de información que se refieren al planeamiento anterior de Barbalimpia y Villarejo Seco, ya que son catastrales e idénticos a los I.3.3 y I.3.4 (*UNIDADES CATASTRALES URBANAS*); en su lugar, se debería haber analizado el planeamiento anterior y aún vigente en la Memoria informativa (art. 41.1.f) RP LOTAU).

En cuanto al casco urbano, no se trata de fotocopiar planos antiguos, sino de referirse a la clasificación del suelo en el planeamiento anterior aún en vigor, distinguiendo, dentro de los ámbitos de desarrollo, los ya ejecutados, el grado de ejecución de los parcialmente ejecutados y los no ejecutados. Los cuatro planos P-2/a, P-2/b, P-2/c y P-2/d, por la información que dan, deberían ser sustituidos por uno sólo del conjunto a escala 1:2000.

Y lo mismo es aplicable a los planos de información relativos a redes: una escala de 1:2000

es más que suficiente y evita fragmentar el conjunto y multiplicar planos.

- En cuanto al texto de las Memorias y Normas Urbanísticas, se debe evitar la repetición continua de artículos del TR LOTAU donde no resulta necesario; la función del POM es definir la ordenación urbanística en la totalidad del término de Villar de Olalla y organizar la gestión de su ejecución. Por ello, el POM debe particularizar lo que el TR LOTAU dispone; por ejemplo, no tiene sentido transcribir el art. 45 (El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal) en la Memoria Justificativa, cuando se trataría de justificar la clasificación efectuada por el POM (que, obviamente debe hacerse conforme al TR LOTAU)

2. En relación con el contenido (ordenación):

El POM delimita 21 unidades de actuación (UA) en suelo urbano no consolidado (SUNC). El cumplimiento de los estándares de calidad urbana se ha justificado mediante la consideración de toda la superficie de SUNC, como si se tratara de una única UA:

<i>UA – TOTAL:</i>	
<i>SUPERFICIE TOTAL</i>	<i>218.621,82 m2</i>
<i>M2 EDIFICABLE TOTAL</i>	<i>131.199,52 m2</i>
<i>DOTACIÓN EXIGIBLE</i>	<i>26.239,90 m2</i>
<i>DOTACIÓN PREVISTA</i>	<i>27.322,87 m2</i>
<i>ZONA VERDE EXIGIBLE</i>	<i>23.615,91 m2</i>
<i>ZONA VERDE PREVISTA</i>	<i>29.476,61 m2</i>

Consideradas de forma aislada, prácticamente ninguna de las unidades de actuación cumple las reservas mínimas. La mayoría reservan sólo una superficie de suelo para zonas verdes o bien para otros usos dotacionales (aun cuando tampoco alcancen el mínimo); de forma que el cumplimiento de los estándares (considerando la totalidad de la superficie de SUNC) se “consigue” gracias a la aportación de unidades como la UA9 y la UA17, que suman un total de 17.351 m² de zona verde y tienen aprovechamiento lucrativo nulo.

Suponemos que tal delimitación parte de interpretar de forma errónea el TR LOTAU en lo que se refiere a las unidades de actuación discontinuas en suelo urbano, como más adelante se analiza, y, por tanto, es inadmisibles; además, no tendría sentido, si se piensa que la unidad de actuación es el ámbito de un Programa de Actuación Urbanizadora (art. 110 TR LOTAU) pretender que pueda existir agente urbanizador alguno con interés sobre una UA con nulo aprovechamiento; de forma que difícilmente se aseguraría la ejecución de las reservas para uso dotacional.

Los estándares de calidad vienen regulados en el art. 21.4 RP LOTAU, según el cual las reservas dotacionales se calcularán:

- c) *En relación con el aprovechamiento atribuido por el planeamiento, en el supuesto de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora (UA). Se dispondrán en el ámbito de la unidad de actuación urbanizadora.*

Por otro lado, el art. 29 RP LOTAU, que establece los criterios de delimitación de las UA, establece:

- 2. *Las unidades de actuación urbanizadora (UA) en suelo urbano (SU), que podrán ser discontinuas, deberán cumplir los estándares establecidos en el artículo 21 de este Reglamento.*

De acuerdo con todo lo anterior, se debe proceder a una nueva delimitación de las unidades de actuación, de forma que cada una de ellas cumpla los estándares, lo cual es

perfectamente posible a la vista de las cifras globales si se tiene en cuenta la posibilidad de que sean discontinuas. De ésta forma se asegura el desarrollo y la ejecución de los correspondientes suelos dotacionales públicos.

En cuanto al concepto de unidad de actuación discontinua, si partimos de la definición de UA como superficie de terrenos que define el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, una unidad de actuación discontinua no es más que una superficie de terrenos (que definirá el ámbito espacial.....), pero en este caso discontinua.

I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Memoria informativa

- De acuerdo con el art. 41.1 RP LOTAU, las características del territorio municipal a analizar serán las básicas y generales en el momento de elaboración del POM, por lo que se deben actualizar todos aquellos datos que proceda, procurando recoger datos actuales (Incluso en el apartado 3.1 *EVOLUCIÓN*, y pese a que el único dato actual es el valor absoluto de población de 2005, se habla de superar los 950 habitantes (ya superados en 2002)).
- En el apartado 5.2.b. *Relación de edificios a conservar* se habla de un “CATÁLOGO URBANÍSTICO de edificaciones a las que se habrá de definir un nivel de protección en el documento de planeamiento de este Plan de Ordenación”. Y se menciona además un Anexo 1 inexistente. El documento incluido en el POM, no obstante, se ha denominado “CATÁLOGO DE ELEMENTOS A PROTEGER”, aunque ninguno de los dos es correcto ya que, como establece el RP LOTAU, el documento correspondiente que debe incluir el POM es el “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Catálogo de suelo residencial público”, que más adelante se comentarán.
- Se debe efectuar, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 41.1.f) RP LOTAU, análisis del planeamiento anterior y aún vigente, manifestando expresamente la parte del mismo que se asuma en la nueva ordenación.

Memoria justificativa

En general, la Memoria justificativa es el documento del presente POM que más incurre en el error de transcribir, con más o menos fidelidad, artículos del TR LOTAU sin entrar a analizar la justificación de la ordenación planteada por el POM, que es su verdadera función.

La Memoria justificativa, sobre la base del contenido de la parte analítico-informativa, debe fundamentar y describir el modelo territorial a implantar por el POM para la totalidad del municipio de Villar de Olalla. Los aspectos a los que, como mínimo debe hacer referencia, se relacionan en el art. 41.2 RP LOTAU. Se deberá revisar la estructura, el contenido (eliminando todo lo que exceda del mismo) y la redacción, prescindiendo de repeticiones innecesarias del articulado del TR LOTAU, así como de todo aquello que ya forma parte de otro documento del POM (Por ejemplo, las fichas de las Unidades de Actuación, cuyo sitio son las Normas urbanísticas).

Se debe también evitar volver innecesariamente varias veces sobre el mismo tema, como, por ejemplo se hace con el sistema general de espacios libres (art. 24 TR LOTAU), cayendo además continuamente en contradicciones, datos que no concuerdan, y/o errores. Por ejemplo:

- En relación con el sistema general de espacios libres al que se refiere el art. 24.1.e) TR LOTAU, en el capítulo 3. *ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA DEL PRESENTE POM*, se dice:

“Los Sistemas Generales de espacios libres previstos se encuentran expresados gráficamente como tales en el plano de Ordenación Estructural (¿?)..... Según el Art. 19.5.a del Reglamento de Planeamiento el presente Plan de Ordenación Municipal está eximido de la obligación de establecer un mínimo para el Sistema General de zonas verdes. El Plan de Ordenación tiene previsto un Sistema General de Espacios Libres de aproximadamente:

SSGG-1: 13.399 m²
SSGG-2: 3.122 m²”

Más adelante, en el 6 *CÓMPUTO DE ESTÁNDARES*, y en relación con lo anterior, podemos leer:

“En la ordenación del Plan General, del municipio, tenemos los siguientes estándares:

ZONAS VERDES 68.400 m²
Resultados: 68.400 m² / 5 (m²/habitante) = 13.680 > 965 habitantes”

Como se ve, ambos razonamientos, además de erróneos, se contradicen. En consecuencia, no queda justificado en absoluto el cumplimiento del art. 24.1.e) TR LOTAU.

El art. 19.5 RP LOTAU, que modula el anterior, regula el señalamiento de los sistemas generales (SG), y entre ellos el de espacios libres, *“dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido”*, como sigue:

- a) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los municipios de más de 10.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, nunca será inferior a 1.000 metros cuadrados por cada 200 habitantes, y en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 nunca será inferior a 500 metros cuadrados por cada 200 habitantes. Los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos de esta exigencia dotacional.*

Como se ve, los argumentos anteriores resultan doblemente inadmisibles, tanto por la población que se considera (debe ser la prevista), como por la superficie de zonas verdes computada, que no se justifica en modo alguno, por lo que debemos suponer que se trata de espacios libres que tienen la consideración de sistema local y cuya superficie se ha computado igualmente para el cumplimiento de los estándares del art. 31 TR LOTAU.

Y no son las únicas referencias que hace la Memoria; así, por ejemplo, en el apartado 6.3.2., vuelve al mismo tema (con nuevo razonamiento):

“En este plan es de obligación justificar el estándar mínimo de dotaciones de espacios libres considerados como sistemas generales al tener una población prevista superior a 2.000 habitantes (5.039 hab.), exigido por el artículo 24.1.e del TRLOTAU según el cual son necesarios al menos 1.000 m² por cada 200 habitantes – 5 m² / habitante. Se han previsto 25.195 m² de Sistemas Generales de dotaciones de espacios libres”. (¿?)

En resumen: Deberá señalarse y definirse (gráficamente tampoco se ha hecho) el Sistema general de espacios libres, de acuerdo con los art. 24.1.e) TR LOTAU y 19.5 RP LOTAU; y para su dimensionado, se tendrá en cuenta lo dispuesto por el art. 24 RP LOTAU, que establece las diferentes categorías de zonas verdes, regulando la consideración de cada una como sistema general y/o local.

- En el apartado 6.3.2.- *EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO*, y en relación con las plazas de aparcamiento, se dice:

“Considerando una anchura media de calle de 10 m y suponiendo que en el 50% de las calles se puede estacionar a ambos lados del vial y sólo a un lado en el resto, la capacidad total de aparcamientos será mayor que las 655 necesarias”.

No se puede justificar la reserva de plazas de aparcamiento mediante suposiciones, y menos cuando un simple vistazo a los planos de ordenación permite comprobar que existe un gran número de calles con sólo 8 metros de anchura; en cualquier caso, las fichas para la gestión de las UA deberán incluir la exigencia conforme al TR LOTAU y el RP LOTAU.

- En el capítulo 3. *ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA*, el apartado 4. *ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA*. ZOU habla de las ZOUs en sentido general, y únicamente particulariza al final, diciendo:

“Quedan reflejadas en los correspondientes planos de ordenación Estructural y son los siguientes:

*O.1 RESIDENCIAL CASCO CONSOLIDADO
O.2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD. GRADO 1
O.2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD. GRADO 3”*

Como ya se ha insistido, el POM no se puede plantear teorizando en sentido general o transcribiendo el TR LOTAU; en el caso concreto de las zonas de ordenación urbanística, por ejemplo, se dice: *“Las ZOUs se configuran mediante la integración de las variables, uso global y tipología edificatoria, delimitando un área espacial concreta de las que considere el planeamiento municipal.”* Pero de lo que se trata es de definir las ZOUs de forma justificada para este POM, no de repetir conceptos. Y por otro lado, aunque el párrafo anterior resulta confuso, parece que se definen tres zonas de ordenación urbanística y, sin embargo, en el plano *OE1* sólo aparecen 2 ZOUs.

- El anexo a la Memoria justificativa se ha titulado *“PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO”*. Sin embargo, aunque se citan los art. 76 a 79 TR LOTAU, no se adjunta relación alguna de patrimonio público del suelo, sino certificación municipal sobre la no existencia de suelo residencial público.

II. PLANOS DE INFORMACIÓN

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

Se tendrán especialmente en cuenta los comentarios generales efectuados en la introducción del presente informe, junto con los siguientes, en relación con los planos presentados:

- **PLANO 13 USOS APROVECHAMIENTO Y VEGETACIÓN EXISTENTE**

Tal y como se ha realizado, sería en todo caso un plano de ordenación, puesto que representa la clasificación del suelo de todo el término. En realidad es idéntico a los *OE1a*, *OE1b*, *OE1c* y *OE1d*; no en cuanto a escala, pero sí en cuanto al contenido.

- **PLANO 15 ESTADO ACTUAL DEL NUCLEO CONSOLIDADO**

De acuerdo con el art. 42.5 RP LOTAU, el plano de información del estado actual del núcleo consolidado debería señalar el estado y grado de edificación y urbanización para cada zona de ordenación urbanística (ZOU) a los efectos de justificar la condición de suelo urbano no consolidado (SUNC) incluido en unidades de actuación urbanizadora (UA).

Sin embargo, y como el anterior, no es un plano de información, puesto que resume gráficamente la ordenación del núcleo de Villar de Olalla, e incluye cuadros de superficies por usos, unidades de actuación, etc., todos ellos resultantes del POM que se está planteando. Por tanto, las observaciones correspondientes se incluirán en el apartado referente a los planos de ordenación.

III. NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS DE PLANEAMIENTO, DESARROLLO Y GESTIÓN.

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

Respecto del documento presentado:

- En el art. 114 *RED VIARIA URBANA PARA TRÁFICO RODADO* se establece:

“Con carácter general el ancho de la vía no será inferior a ocho (8) metros, siendo la calzada como mínimo de seis (6) metros y las aceras de un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros”.

Los datos anteriores no tienen mucho sentido ($6 + 1,5 + 1,5 = 9$); y, por otro lado, tampoco concuerdan con los del cuadro que se ha incluido, que distingue vías de 2 sentidos, con 7 metros de ancho de calzada y de 1 sentido, con 5 metros de ancho.

- **127. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO**

Cuando el POM se limita a repetir lo dispuesto por el TR LOTAU, el Reglamento del suelo rústico, o cualquier otra disposición vigente, la redacción debe resultar, al menos, coherente, y no hacer necesaria la consulta continua del TRLOTAU para su correcta interpretación. Así:

Una transcripción literal, como se ha hecho, produce como resultado un texto que no tiene sentido en sí mismo, lleno de continuas referencias a otros artículos (suponemos que del TR LOTAU, aunque no se dice).

En otros casos, la redacción modifica la del TR LOTAU empeorándola; por ejemplo, el art. 127.1.1.1^º, que se refiere a lo dispuesto por el art. 54.1.1^º TR LOTAU; con la diferencia de que éste último resulta mucho más claro, ya que define directamente los actos permisibles, y en el presente documento se ha optado por citar el *“apartado 1.2 del número 1 del artículo 50”* (sin mencionar de qué Ley).

Otros ejemplos de lo anterior, por citar algunos:

- Referencias a “esta Ley”
- Referencias a otros artículos que ni siquiera se cita de qué Ley o Reglamento son, por lo que parecería que se refiere a la numeración de las propias Normas Urbanísticas del POM.
- Referencias como “*en los términos que reglamentariamente se precisen*”, o “*que se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento*” (Ya existe un Reglamento del suelo rústico y unas Instrucciones Técnicas de Planeamiento.
- Errores como: “*Según Artículo 54 del TRLOTAU en su modificación del 1/2003*” (La modificación del 1/2003 lo era de la LOTAU; el TRLOTAU obviamente recoge dicha modificación y deroga tanto la Ley 2/1998 como la 1/2003)

- **135. NORMATIVA PARTICULAR PARA EL SUELO RÚSTICO**

Para la clasificación del suelo rústico y el establecimiento de las diferentes categorías, se tendrá en cuenta la regulación del Reglamento del suelo rústico, en su Título I.

El Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno, viene regulado en el artículo 5. Se trata de cuatro categorías diferentes, por lo que no tiene sentido la siguiente clasificación, que las engloba dentro del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección *Ambiental* (que es una de esas categorías):

“N.3. SRNUPA SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL, NATURAL, PAISAJÍSTICA, CULTURAL O DE ENTORNO.

- N.3.1. SRNUPA-H AMBIENTAL HIDRAÚLICO Y PECUARIO*
- N.3.2. SNNUPA-N NATURAL*
- N.3.3. SRNUPA-C CULTURAL Y ARQUEOLÓGICO*
- N.3.4. SRNUPA-P PAISAJÍSTICA”*

Se deberá revisar la clasificación en todos los documentos del POM que proceda.

- El índice no se corresponde con el documento, por lo que, una vez efectuadas las correcciones oportunas, se deberá revisar y corregir.

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

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberá redactarse de acuerdo con los artículos 67, 68 y 69 RP LOTAU; y constará de los documentos que establece el art. 70 del citado Reglamento. El “*CATÁLOGO DE ELEMENTOS A PROTEGER*” que se ha presentado, no está efectuado conforme al RP LOTAU y, además, resulta incompleto. E igualmente ocurre con los dos planos de información correspondientes (*1.8.1 y 1.8.2, CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS*).

En cuanto al Catálogo de suelo residencial público, el art. 1.1 de la Memoria Justificativa del POM dice: “*No se adjunta el Catálogo de Suelo Residencial Público porque no existe ninguna propiedad municipal de suelo residencial*”. De acuerdo con lo dispuesto por el art. 48.2 RP LOTAU, se debe justificar mediante certificación expresa efectuada por el Secretario de la Corporación Municipal, por lo que sería más correcto incluir dicha justificación (que se adjunta como anexo a la Memoria justificativa) en este documento.

V. PLANOS DE ORDENACIÓN

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

En relación con la documentación presentada:

- Planos *OE1a*, *OE1b*, *OE1c* y *OE1d*

La escala mínima para la representación del suelo rústico, de acuerdo con el art. 49.1.b) RP LOTAU, será de 1:10.000. Teniendo en cuenta que esto afecta a cuatro planos (*OE1a*, *OE1b*, *OE1c* y *OE1d*, de *CLASIFICACIÓN DEL SUELO*), y que el cambio de escala multiplica su tamaño, es recomendable, además, emplear un formato de mayor superficie. No obstante, aunque en el cajetín de dichos planos la escala que figura es 1:25.000, se debe revisar, ya que, por comparación con el OE1, parece que se trata realmente de 1:15.000. Y, en cualquier caso, cuando existen varios planos debe representarse una guía similar al empleado para los suelos urbano y urbanizable.

En cuanto a la clasificación del suelo:

- Se tendrán en cuenta las observaciones que se han hecho en el apartado correspondiente de las Normas Urbanísticas.
 - LIC aparece en la leyenda por duplicado, como *LUGAR DE INTERÉS COMUNITARIO*, y como *LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA*. Se debe eliminar la primera mención, ya que induce a error puesto que parece una clase de suelo (aparece entre el SRR y el SRNUPI).
 - No se entiende qué significa * *SRC (área consolidada de edificación: usos compatibles*. Tratándose de un plano de clasificación del suelo, no procede introducir otras clases que las del suelo urbano, urbanizable y rústico)
- Plano de Ordenación estructural *OE1*

Gráficamente, no hay correspondencia entre la leyenda y el plano (o se ven demasiados errores), y faltan líneas de dibujo. Todo lo anterior, unido a la mezcla de conceptos, hace que resulte difícil de interpretar: Se refleja (o se pretende reflejar) clasificación del suelo, zonificación, sistemas generales, etc. pero el resultado no refleja con claridad, por ejemplo:

 - Suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado
 - Delimitación de zonas de ordenación urbanística
 - Ello, unido a que mezclan por lo que resulta difícil de interpretar.
 - Planos de Ordenación estructural *OE2*, *OE3* y *OE4*

No queda clara la delimitación de las unidades de actuación; una vez revisada se debe procurar clarificarla.
 - Se echan en falta los planos de OE correspondientes a los núcleos de Barbalimpia, Villarejo Seco y Ballesteros

VI. COMPETENCIA

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

Artículo 8. De las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

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

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

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión por unanimidad acuerda la asunción del presente informe.

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

PUNTO 7º.- EXPEDIENTE RELATIVO AL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE BONICHES (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el Expediente que se está tramitando, referente a la redacción del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de BONICHES remitido a esta Delegación Provincial con fecha de entrada de 20 de Diciembre de 2005, para el trámite previsto en el Art.36.2B del TR de la LOTAU y una vez visto el proyecto presentado, se emite el siguiente informe:

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

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

1. ANTECEDENTES

El término Municipal de Boniches se halla situado en el extremo central este de la provincia de Cuenca y limita con los municipios de Cañete, Huerguina, Alcalá de la Vega, Campillos-Paravientos, San Martín de Boniches, Villar del Humo y Pajaroncillo.

Tiene una superficie total de 54,20 Km², y cuenta con una población de 205 habitantes.

No cuenta con Instrumento de Planeamiento propio, siendo de aplicación las Normas de Planeamiento urbanístico de la provincia de Cuenca publicadas en el DOCM nº 4 de 27 de enero de 1.995.

2. CONSIDERACIONES

A) RESPECTO A LA ORDENACIÓN

- El suelo clasificado como SUR debe cumplir las características definidas en el Art. 48.A) b) de la LOTAU para su clasificación. De acuerdo con este artículo se clasificarán como SUR: *“Los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores (SUC) que estén servidos por las redes de servicios y queden comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado colindante.....”*
En los planos se aprecia que sobre todo en la parte noroeste la zona delimitada como SUR además de ser muy extensa no está estructurada con manzanas del tamaño de las existentes en el casco. Los viales se disponen de tal forma que dan lugar a enormes manzanas que no tienen acceso por vía pavimentada en todos sus lados.
- No procede la clasificación de SR de la zona del castillo al quedar encerrado por SU, se puede establecer y delimitar una zona de protección en la que no se permita la edificación, de conformidad con el art. 5.1.c) del Reglamento Suelo Rústico (corrección de errores, DOCM nº 24, de 3-2-05)
- Parece existir error de concepto respecto al significado y alcance de los SSGG, estos no son exclusivamente de comunicaciones sino también de equipamiento y espacios libres. Se advierte que los SSGG señalados en el Plano OE-2 de clasificación del SU:
 - No tienen porqué cortarse al entrar en SU. Los SSGG son independientes de la clasificación y pueden existir en las distintas clases de suelo. Se ha de tener en cuenta que son elementos estructurantes del territorio y tendrán carácter de dotación y equipamiento que da servicio a la totalidad del casco urbano (Comunicaciones, Equipamiento y Zonas verdes).
 - No corresponde la denominación de sistema general de cauces.
 - Debería considerarse su justificación en el capítulo correspondiente a la OE, enumerándolos y distinguiendo los existentes de los que requieren su ejecución, así como su modo de obtención (en caso de que proceda).
 - Las zonas verdes de obligada calificación en las márgenes del arroyo se entiende que tendrán probablemente consideración de SSGG de zonas verdes. Respecto al resto de equipamientos existentes así como el resto de zonas verdes existentes debería considerarse su pertenencia o no, al SSGG de dotaciones.
- Existen algunas contradicciones que precisan aclaración en la clasificación del suelo efectuada por el Plan (Planos OE-1 y OE-2):
 - Se establecen distintas distancias a la variante de la CN-215, en los lados opuestos del casco en los que se clasifica SUR. Ninguna coincide con la establecida en el Art. 26 de la Ley de Carreteras y Caminos de Castilla la Mancha deberá de ser de 100 m para vías rápidas y de 30 m para el resto. Será la Administración titular de la carretera la que establezca la zona de protección así como la posibilidad de establecer viales en su interior
 - En relación con el terreno situado en las márgenes del arroyo Valhondo, de acuerdo con la disposición adicional 1ª del RSR, las zonas de dominio público hidráulico que se encuentren en el interior de cascos urbanos, o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable deberán seguir ciertas pautas a la hora de clasificarse y calificarse.
 2. Cuando no existan habitats de protección especial asociados:
 - 2.1. Será preceptiva la emisión previa de un informe del órgano competente en materia de aguas sobre el estudio hidrológico y el riesgo de avenidas.

2.2. Deberá clasificarse como suelo urbano con la calificación de zona verde la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales.....sin que en ningún caso la banda pueda ser inferior a 10 m.

Por lo tanto no parece posible el trazado del vial reflejado en la ordenación efectuada situado en el margen exterior del río. Por otro lado ciertas edificaciones existentes quedarán en situación de fuera de ordenación.

De igual modo los dos ramales en los que se bifurca este arroyo en dirección hacia la variante deberán incluir sus zonas de protección calificadas como zona verde (No procede la calificación de cauce).

En todo caso la ordenación del tejido urbano deberá garantizar el acceso a los solares y/o parcelas edificables resultantes.

- De la comparación con los planos de información y ordenación se desprende ciertas contradicciones entre la ordenanza aplicable y la ordenación de manzanas propuestas ya apuntadas anteriormente y en la misma ordenanza:
No tiene sentido la aplicación de la Ordenanza N^o 1 (que establece una tipología de manzana cerrada con fondos máximos de 20 m y alineación a vial) a manzanas enormes con fondos de 60 m. sin viales laterales ni posteriores y en los que se ve una distribución existente de parcelas de gran tamaño con edificaciones unifamiliares exentas y retranqueadas de la alineación.

B) RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN

Memoria Informativa

- El estudio de la edificabilidad existente en SU (que se incluye en las Pgs. 27 y 28), aunque si da una idea de la edificabilidad bruta existente (en torno a los 3 m²/m²), se calculará de manera homogénea para todo el casco urbano existente (ó por zonas, en caso de que realmente existieran zonas claramente diferenciadas) dividiendo la superficie construable permitida por la normativa vigente, (Normas de Planeamiento de la provincia de Cuenca) por la superficie total ocupada por el casco urbano delimitado (17,32 ha).
En vistas a la justificación del cumplimiento del apartado a) del Art. 31 deberá darse en m² construidos por Ha (3x S total de suelo edificable / superficie total de SU delimitada)
- No se incluye el informe de impacto ambiental como parte de la memoria.

Planos de Información:

Se presentan los siguientes planos de información:

I-1 Situación en la provincia.

Este Plano de encuadre provincial si bien no tiene mayor sentido que reflejar la posición del término con relación a la provincia, está a una escala excesiva para la información que refleja.

I-2 Estructura catastral vigente del terreno: E: 1/10.000

La Información en letra del plano referente al n^o de parcelas se entiende que no puede ser mayor, pero la información de caminos y parajes es excesivamente pequeña; La polilínea exterior que señala el límite del término está a distintas escalas y distinto tipo de línea; El criterio de utilización de colores no resulta acertado, además (se utiliza el azul para el río y caminos así como para las parcelas y el mismo color para delimitación de polígonos y representación del casco urbano; Debiera existir como base del plano los

elementos más sobresalientes del terreno de manera que sirva de referencia sobre la división de los polígonos catastrales.

I-3 Topografía de terreno: E: 1/20.000.

I-4 Usos aprovechamientos y vegetación existentes: E: 1/20.000

Utilizar una base topográfica adecuada que referencie las zonas señaladas en este plano. Así como los nombres y notaciones que correspondan e identifiquen lugares o accidentes (Se puede utilizar de base el topográfico anterior resaltando los motivos objeto del plano).

I-5 Infraestructuras y servicios básicos del territorio: E: 1/20.000

Del mismo modo que para el plano anterior, se debe referenciar la Información que refleja este plano sobre una base adecuada que los sitúe *en el territorio*. Este plano deberá llamarse I-5 (figura en la cartela OE-5).

I-6 Estructura catastral urbana: E: 1/2000.

Se debe incluir, además de los solares que forman parte del tejido urbano, la definición catastral del terreno circundante al casco, al menos la del territorio propuesto en la ordenación prevista en el PDSU y sus inmediaciones, (incluirá por lo tanto la división de rústica de los terrenos colindantes al casco urbano actual, y dado que se incluyen la Variante y la CM-215 es razonable incluir las divisiones parcelarias colindantes a ambas carreteras.

Resulta conveniente que figure como base de los planos sin que resalte de manera excesiva, la topografía y accidentes del terreno. Escaso acierto del grafismo empleado en los planos. No resulta más claro definir líneas de distintos colores para representar distintos elementos cuando estos forman parte de la estructura básica del plano. Además de que ya se identifican en si mismos por su forma (caminos, carreteras, etc.), este criterio da como resultado líneas continuas de varios colores que crean confusión en su lectura.

Este plano incluye la definición de solares vacíos; edificación fuera de ordenación; edificación en ruina y N^o de plantas de las edificaciones. Si bien esta Información daría respuesta parcial a la información sobre el estado actual de los núcleos de población consolidados (Art. 42.5 del RP LOTAU), faltaría la correspondiente al grado y estado de pavimentación de los viales, así como las zonas verdes y equipamientos existentes.

Las Edificaciones fuera de ordenación se deben reflejar en los planos de ordenación detallada puesto que se señalarán con relación a la ordenación propuesta en el Plan.

I-7 Topografía del núcleo urbano. E: 1/2000.

Al igual que en el resto de los planos de Información del núcleo urbano, la topografía a representar debe abarcar una mayor superficie del terreno incluyendo la de los terrenos cuya ordenación se propone y los inmediatamente colindantes y al menos los que rodean las carreteras señaladas.

Tener en cuenta igualmente los criterios convencionales de colores y gráficos, puesto que, aunque este plano es de mejor lectura que los anteriores, existen colores más adecuados para representar los viales y carreteras que además no tienen porqué diferenciarse de los que conforman las manzanas. Tampoco parece razonable que destaque más la distribución interior de manzanas que el tejido urbano, o utilizar el mismo color para señalar plantaciones o árboles y parcelaciones rústicas, así como señalar en distintos colores elementos que no son objeto de definición en el presente

plano y que se pueden definir con gamas de colores menos fuertes y más uniformes en los tonos.

I-8 Infraestructuras: Red Viaria. E: 1/2000.

Indicar el tipo y estado de la red viaria. Aunque se realiza sobre la base del catastral urbano, este se debe mejorar en definición y representación además de abarcar mayor superficie de definición.

I-9 Infraestructuras. Red de abastecimiento de agua

La gradación de grosores para indicar las dimensiones de las tuberías de abastecimiento es un criterio gráfico más razonable que el utilizar distintos tipos de línea, que además no se distinguen algunas de ellas.

I-10 Infraestructuras. Red de saneamiento

Indicar las dimensiones de las canalizaciones al igual que en la red de abastecimiento. Ídem plano base.

I-11 Infraestructuras. Red de BT y alumbrado

FALTA ESTE PLANO

I-12 Infraestructuras y Bienes Demaniales. E: 1/2.000.

Los números indicativos de los elementos señalados se ven escasamente. Aunque el nombre del plano es Infraestructuras y Bienes Demaniales realmente no se señalan más que las Dotaciones de Espacios Libres y Equipamiento y dentro de este solo se está distinguiendo el Equipamiento deportivo dado que el resto (que se señala en la Leyenda mediante números sin distinguir su clase) responde a varios tipos. Estos mismos datos se podrían haber incluido en el plano de Estructura catastral urbana. Si se quieren señalar los terrenos pertenecientes al Ayuntamiento deberán señalarse solares y/o parcelas completas y no exclusivamente las edificaciones.

Memoria Justificativa:

- La Memoria del PDSU no tiene porqué tener forma articulada. No es un documento Normativo.
 - Pág. 5, primer párrafo, no procede.
 - Pág. 5, artículo 3º, donde dice “protección paisajística” debe decir “protección natural”
 - Pág. 18, 4, donde dice “infraestructuras para carreteras”, debe decir “infraestructuras para carreteras, líneas eléctricas”.
 - Pág. 48, artículo 21, donde dice “P.O.M.”, debe decir “Plan de Delimitación del Suelo Urbano”.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

- Tanto la previsión del nº de habitantes para los 12 años siguientes (que se cifran en 200 habitantes, siendo en la actualidad de 176 hab.), como la demanda de viviendas (que no se especifica y siendo en la actualidad de 259) deben justificarse mediante un cálculo estimativo. (Art. 4 y 5 de la Memoria).

- Se debe comprobar que en el SUC no se superan los 10.000 m²/ha que con las condiciones de la ordenanza 1 (e = 1,5 m²/m² y ocupación del 100%) y tan poco viario de distribución daría una edificabilidad superior.
- Existe cierta discrepancia en las cifras relativas a la superficie de SU existente, se parte de una superficie de suelo urbano existente de 17.53 Ha. Sin embargo en la Pág. 10 de la memoria: Regulación de usos del suelo, se habla de 15,88 ha como superficie de SU existente en el uso global residencial no existiendo suelo dedicado otro uso global distinto.
- Por otro lado se establece una cantidad de SUR (llamado Ampliado) de 91.202,85 m² que no se justifica en ningún momento en función del nº de viviendas previstas y las perspectivas de crecimiento del pueblo, teniendo un suelo edificable de 57.655,02 m².
- Los SSGG son determinaciones de la Ordenación Estructural y corresponde a esta su justificación y determinación.
- Es exclusivamente el SUR el que ha de cumplir la condición establecida en el Art. 48.b):..... *especificar y localizar a través de la correspondiente ordenación detallada, la reserva de al menos 1/3 de su superficie para viario y dotaciones.*
- Respecto a los cuadros de la Pág. 12, 14 y 15 de superficies asignadas en SUC y SUR y las superficies de usos dotacionales:
El Sistema de Dotaciones estará formado por los Espacios Libres, Comunicaciones y Equipamiento. No proceden las denominaciones empleadas de zona de protección de cauces o la zona de protección de comunicaciones sino en función de su uso como dotación. Respecto a la superficie que se incluye como dotacional de zonas de protección de comunicaciones, que se entiende que se refiere a la franja dedicada a red viaria del SUR situada paralela a la Variante, aunque debe ser la Administración titular de la carretera la que establezca la zona de protección (que de acuerdo con el Art. 26 de la Ley de Carreteras y Caminos de Castilla la Mancha deberá de ser de 100 m para vías rápidas y de 30 m para el resto. Se marcan dos distancias distintas en lados opuestos y los existen viales en su interior.

ORDENACIÓN DETALLADA:

- Se reitera, al igual que en la Memoria Informativa (se presenta el mismo estudio) que la justificación del cumplimiento de lo establecido en el Art. 31 de la LOTAU para el SU: *“es inferior a 10.000 m²/ha y, en su caso, justificar que no se aumenta con las condiciones establecidas en el presente PDSU”*, se deberá demostrar sobre el SUC y el SUR con las condiciones de la ordenanza de aplicación establecida para cada una de las zonas de ordenación. Y no utilizando ejemplos de manzanas aisladas para establecer su cumplimiento.
- Si bien se incluyó por error el requerimiento de definir las áreas de reparto y aprovechamientos tipo correspondientes, remitiéndose al Art. 32.2 del RP, No procede en SU la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito de espacial de atribución del aprovechamiento. Aún así estas determinaciones corresponden a la OE. Así como la asignación de Usos Globales.
 - En el Cuadro de la Pág. 26 se entiende que la superficie total ordenada se debe referir a “superficie total edificable”.
 - Información de las edificaciones fuera de ordenación. Y régimen de aplicación.

Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos:

- Faltaría incorporar la Carta arqueológica solicitada a la Consejería de Cultura.

Normas Urbanísticas:

En general y respecto a la Organización y Estructuración de las NNUU:

- En general, utilizar el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la LOTAU y donde dice “Consejería de Obras Públicas”, debe decir “Consejería de Vivienda y Urbanismo”.
- Se deben Estructurar los Capítulos Independientemente y no seguidos en la misma página para diferenciar mejor los temas.
- El cometido de las NNUU es: “dictar las Normas Técnicas y jurídicas que precisen las condiciones sustantivas, temporales y administrativas a las que deban ajustarse todas y cada una de las actuaciones urbanísticas que pueden tener lugar en el término municipal”. No referir literalmente las definiciones de los planes e Instrumentos de Desarrollo establecidos en la LOTAU y el RP. Corresponde al PDSU establecer y concretar para la ordenación establecida para este término municipal, los casos, (como y cuando) en que son de aplicación estos Instrumentos. Así como, en su caso, la documentación que deban contener.
Solo en ciertos puntos (Ej. Art. 39, 40) se refiere concretamente a Boniches.
- Cuando la LOTAU expresa en el Art. 43 que *“las NNUU distinguirán diferenciándolas, las reglas pertenecientes a la OE y a la OD”* no quiere decir que todas las reglas que se establezcan, tengan que corresponder a una u otra ordenación.
Las “Normas Urbanísticas reguladoras de las características de los diferentes usos del suelo y las edificaciones” establecerán y definirán los tipos y categorías de usos así como las condiciones que desde el planeamiento se les quieran imponer a cada uno de ellos en su aplicación. Se debe aclarar que es determinación de la OE la asignación de usos globales mayoritarios de las ZOU, UA (en su caso), etc. mientras que la definición de usos pormenorizados es determinación de la OD, y no la definición conceptual de estos.
- No se regula la figura del Patrimonio Público del Suelo.

NORMAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

- En el Capítulo V Art. 35 establece por error como categorías del SU, el SUNC cuando debiera ser SUR.
- Se debe eliminar del El Capitulo VII las referencias a Áreas de Reparto y Aprovechamientos tipo que se incluyó en los requerimientos por error.

NORMAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

- En el Capitulo VIII Condiciones Generales de los Usos Pormenorizados no se mantiene la jerarquía correspondiente al establecer condiciones de los usos globales y las de los usos pormenorizados. El Art. 55 se dedica al uso Residencial (global) y se dan las condiciones de habitabilidad para vivienda, cuando el Residencial Comunitario C no es razonable que tenga las mismas condiciones. El resto de artículos van dando condiciones de usos pormenorizados separadamente. Utilizar el mismo criterio.
- En el Art. 67, Delimitación e identificación de parcelas, la condición general para todas las parcelas de que la edificación tenga la línea de fachada en la alineación exterior condiciona excesivamente. Corresponde más bien a la ordenanza fijar estas condiciones dependiendo de la tipología que se quiera implantar en una zona concreta.
- La Normas para edificaciones fuera de ordenación (Art. 86) se remite a lo mínimo establecido en la LOTAU. Regular más específicamente las actuaciones en estos edificios.
- Al igual que se establece el Capítulo XII y XIII y XIV para suelo rústico, establecer los capítulos correspondientes en los que se establezcan las condiciones particulares para SUC y SUR en los que se integren además las ordenanzas para SU.

- El Art. 109 establece Condiciones de la Edificación en SR. La ITP sobre los requisitos sustantivos que deben cumplir las obras, construcciones e instalaciones en SR establece condiciones máximas de ocupación y mínimas de superficie de parcela que se han de cumplir. A efectos de simplicidad y facilidad de manejo es recomendable que los usos y construcciones en SR se adapten lo más posible a los que se establecen en estas ITP, y es por supuesto obligado que las condiciones que se impongan desde el planeamiento respeten las condiciones mínimas establecidas ya es esta Instrucción (pueden ser en todo caso más restrictivas, pero no menos).
(Así para Instalaciones vinculadas a la actividad Agrícola y Ganadera, se atiende a la Instrucción con una ocupación máxima del 10% de la finca, no así en la superficie mínima que en regadío la admite de 0,25 Ha y para lo cual la ITP no hace distinción. En Invernaderos en las NNUU se admite que la construcción alcance el 30% y no establece mínimo de Superficie).
- La Calificación Urbanística se requiere tanto en SRR como en SRNUEP de acuerdo con lo establecido en los Art. 60 y 61 del TRLOTAU. En las NNUU del Plan solo se indica para el SRNUEP.
El Art. 63 establece los requisitos sustantivos y administrativos para los actos de uso y aprovechamiento urbanístico en SR. (Estudio de Impacto Ambiental).
En cualquier caso se deberán cumplir las condiciones establecidas en la LOTAU amén de las restricciones que quieran imponerse desde el planeamiento.
- Pág. 170, definición de núcleo de población, adecuarlo al TRLOTAU.
- Pág. 171, artículo 106, no tiene sentido la actuación planteada.

ORDENANZAS DEL SU

Se establecen dos Ordenanzas Regulatoras:

- Ordenanza Nº 1 CASCO TRADICIONAL de aplicación en la ZOU-1.
 - Ordenanza Nº 2 AMPLIACIÓN de aplicación en la ZOU-2.
- Se debe eliminar el aprovechamiento tipo definido en la ORDENANZA Nº 2.

Respecto a los Planos de Ordenación

Se incluyen los siguientes planos de ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

OE-1 Clasificación del Suelo Rústico (4 hojas). E: 1/10.000.

- Incluir una base informativa conteniendo topografía y accidentes naturales, etc....que indique además los nombres parajes, ríos o arroyos carreteras que permita situar y referenciar las zonas señaladas en él.
- De acuerdo con el Art. 5.2 del RSR: *“Cuando un terreno pueda corresponder a varias subcategorías de las previstas en el nº 1 anterior, se optará por incluirlo en la categoría que le otorgue mayor protección sin perjuicio de que a la hora de establecer su efectiva ordenación sean tenidas en cuenta la necesidades de protección resultantes de las diferentes categorías que confluyen en él”*. De acuerdo con este artículo, para los terrenos que se encuentran en esta situación debe quedar claro y reflejarse (tanto en las NNUU, como en el mismo plano) que es aplicable, de igual manera, la protección correspondiente a todas las subcategorías a las que pertenezcan. Deberá señalarse en la leyenda las dimensiones de la banda de protección (más aún que la superficie que ocupa dichos terrenos).

- La leyenda quedará más clara si se sitúa la relación de elementos con protección cultural o ambiental (Yacimientos y habitats naturales) que se identifican en los apartados correspondientes del Suelo protegido al que pertenecen.
- La zona señalada como SNUEP de Protección Cultural deberá abarcar la zona concreta, no señalarse con un punto a excepción de que sea irrelevante a la escala del plano.

OE-2 Clasificación del Suelo Urbano. E: 1/2.000:

- Los colores utilizados para definir los distintos elementos del plano entorpecen su comprensión. Existen criterios convencionales que no es razonable modificar (verde para zonas verdes, azul para elementos hidrográficos, gamas de grises para pavimentación etc.)
- Mejorar la Información base del plano: topografía e información catastral existente del suelo que se incorpora como SU.
- *La clasificación del suelo consiste exclusivamente en asignar los terrenos a una de las clases de suelo y sus correspondientes categorías) de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU para los PDSU.* Si el plano incluye la definición de los SSGG será un plano de Ordenación Estructural.
- No procede la denominación de SSGG de cauces. Los SSGG son de comunicaciones, equipamiento y zonas verdes (Art. 17.5 RP).
- Es condición para la definición de solar que tenga acceso por vía pavimentada existiendo algunas manzanas en el SUR clasificado al noroeste (en el que se produce un cruce de todos los viales en un punto) que no tienen acceso más que uno de sus lados que dificultaría la edificación y en los que no tendría razón la ordenanza de aplicación.
- De acuerdo con el Art. 48.b) del TRLOTAU: *“los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores (SUC), que estén servidos por las redes de servicios y queden comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del SUC colindante, cuya delimitación, además de evitar en lo posible la formación de travesías deberá ser proporcional a la dinámica urbanística del Municipio.....”*
- Se aprecia en el plano la delimitación de manzanas mucho mayores que las tradicionales del SUC que sería razonable hacer menos compactas pues forman verdaderas barreras.
- Las zonas verdes a reflejar en la OE serán en su caso las pertenecientes a los SSGG de zonas verdes.
De igual manera el equipamiento reflejado pertenecerá al SSGG de equipamiento, además de otros, como Administrativo etc. que se ha reflejado en otros planos.
- No tiene porqué diferenciarse la red viaria perteneciente al SUC y al SUR. Ya se desprende del hecho de que se encuentre dentro de la delimitación de uno u otra clase de suelo.

OE-3 Zonificación del SU. E: 1/2000.

- Al igual que en el plano anterior se debe completar la información base del plano con la estructura catastral rústica y urbana de la zona afectada y circundante, los elementos existentes, construcciones, topografía, etc.
- Si se delimitan las ZOUs de manera que solo se refleja en las parcelas y/o solares edificables dejando fuera la red viaria, dejar igualmente todas las zonas que no resulten edificables u objeto de aplicación de las condiciones definidas para la edificación en dicha zona de ordenación (el cauce del arroyo).
- Dado que de las condiciones definidas en las ordenanzas para las ZOUs 1 y 2 se puede deducir que pretenden diferenciar los tipos de construcción tradicional en manzana cerrada y con una edificación más densa (ZOU-1) de otra correspondiente principalmente a la Ampliación y que parece responder a un tejido menos denso y una tipología

edificatoria distinta (¿aislada? Si bien no se definen retranqueos en las ordenanzas como para permitir edificación unifamiliar aislada) de menor ordenanzas resulta contradictorio que se incluyan en la ZOU-1 parcelas ya edificadas parcialmente con una tipología aislada y que de ceñirse a las condiciones de la ordenanza quedarían en situación fuera de ordenación. Debe existir coherencia entre las ordenanzas que se establecen para la edificación y las posibilidades reales.

Se incluyen los siguientes planos de ORDENACIÓN DETALLADA:

Existen error en las cartelas de estos planos: En todos ellos figura OD-1 rasantes y secciones tipo. Los correspondientes a las infraestructuras y servicios urbanos serán razonablemente OD-2 con el título correspondiente. Aún así en los planos con título de RASANTES Y SECCIONES DE VIARIO deberá definir también las alineaciones.

OD-1 Rasantes y Secciones Tipo. E: 1/ 1.000. En dos hojas.

- Al igual que en el plano anterior se debe completar la información base del plano con la estructura catastral rústica y urbana de la zona afectada y circundante, los elementos existentes, construcciones, topografía, etc.
- Los planos de ordenación detallada deben definir las alineaciones y rasantes. La alineación de la edificación es la línea que separa la edificación del vial considerando que este comprende acera y calzada. En estos planos se está marcando la línea de separación de la calzada respecto a la acera y esta no es la alineación de la edificación. (realmente en la leyenda se relaciona erróneamente como red viaria en SUC cuando solo se marca la línea continua de calzada). El río no tiene porque tener definida ninguna alineación.
- Deben de señalarse las edificaciones fuera de ordenación por que no respondan a las condiciones establecidas en el presente Plan.
- Deben quedar definidas len el plano las líneas de la edificación con relación a la Variante y a los cauces
- Deben figurar la distribución de solares edificables.
- Tampoco tienen porque establecerse diferencias entre las alineaciones en SUR, que en este suelo si lo son efectivamente, y las marcadas en SUC
- Por otro lado los nombres de calles etc. están en un tono demasiado claro y casi no se distinguen.
- Las rasantes si bien están indicadas con las cotas se podrían definir mediante líneas de nivel de los viales cada 0.50 ó cada metro.
- La Ordenación detallada debe comprender la definición de usos pormenorizados y la ordenanza tipológica de aplicación (aunque se desprende del plano de Zonificación dado que se define una ordenanza para la edificación en cada ZOU).

OD-2 ¿? . E: 1/ 1.000. En dos hojas.

- Al igual que en el plano anterior se debe completar la información base del plano con la estructura catastral rústica y urbana de la zona afectada y circundante, los elementos existentes, construcciones, topografía, etc.
- Falta la red de electricidad y alumbrado público.
- Definir al meno las dimensiones de canalizaciones de las redes existentes.

3. CONCLUSIONES.

Se considera que debe tenerse en consideración las siguientes observaciones:

1. La documentación gráfica debe mejorarse en cuanto a :
 - Criterios de representación gráfica: colores a utilizar.
 - Correspondencia entre la información que se quiere reflejar en los planos y las leyendas. El exceso de datos es tan negativo como el defecto.
 - Documentación básica informativa de los planos sobre la que se refleja la Información correspondiente a la ordenación. Completar la Información.
 - Completar los planos de ordenación detallada definiendo las alineaciones, ordenanzas de aplicación y usos pormenorizados.

2. La Documentación escrita: Memorias y NNUU:
 - Deben corregirse las memorias completando las justificaciones apuntadas.
 - No se incluye el estudio de impacto ambiental que parece existir.
 - Adaptar las normas del suelo rustico a lo establecido en el TRLOTAU, RSR e ITP, de manera que las condiciones impuestas desde el planeamiento cumplan de base las condiciones mínimas establecidas en esta Normativa. Se pueden imponer condiciones más restrictivas razonablemente. La manera de reflejarlo en las normas debe ser más clara.
 - Definir las normas particulares para el SUC y SUR de los cuales solo se aportan las ordenanzas.
 - Falta Catálogo de Suelo Residencial Público o certificado de su inexistencia.
 - Falta regular la figura del Patrimonio público del suelo.

3. Respecto a la Ordenación:
 - En gran parte del suelo SUR situado al noreste del casco urbano, la trama urbana elegida da lugar a manzanas excesivas y no cumple las premisas del Art. 48 del TRLOTAU. Se debe establecer una ordenación más coherente con las ordenanzas establecidas.
 - Se deben corregir los SSGG definidos (solo gráficamente). No parece tener sentido como tal, algunos de los definidos y faltan otros que si tendrían tal consideración
 - Existen errores en cuanto a calificación del suelo de los márgenes de los cauces de los arroyos que quedan dentro del Suelo Urbano. Deben calificarse de acuerdo con la disposición Adicional 1ª del RSR.
 - Deben quedar definidas las zonas de protección y la línea de edificación con respecto a la Variante CN-215.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión por unanimidad acuerda la asunción del presente informe.

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

PUNTO 8º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SAELICES (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Saelices (Cuenca) redactada por D. Javier Arquero Avilés, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 27 de diciembre 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

Saelices cuenta con una población de 673 habitantes y tiene como planeamiento vigente en el municipio las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de junio de 1984, junto con una Modificación Puntual.

II. ESTUDIO TÉCNICO

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

Los terrenos se ubican junto a la antigua carretera nacional Madrid – Valencia, en la actualidad cedida como vial al Ayuntamiento por parte del ministerio de Fomento, y corresponden a las parcelas 1057 y 3 del polígono 505, que, con 6.431 m² y 9.986 m² respectivamente, suponen la reclasificación de un total de 16.417 m².

Como resultado de la ordenación detallada que se plantea, la reserva de superficie para viario y dotaciones públicas asciende a 5.540 m² (superior al tercio exigido por el TR LOTAU), que se reparten como sigue:

- Viario	3.817 m ²
- Dotaciones (Zonas verdes)	1.723 m ²
TOTAL	5.540 M1 > 16.417 / 3 = 5.472,33 m ²

El uso global mayoritario es residencial, con tipología de vivienda unifamiliar, y la densidad residencial es media, resultando 70 viviendas admitidas. Para regular las condiciones específicas del nuevo ámbito, se establece una Ordenanza nueva: ORDENANZA 2ª: CASCO URBANO ABIERTO (2ª).

Para realizar la evaluación socio-económica, y por analogía con actuaciones urbanizadoras de similares características realizadas durante el 2004, se ha estimado un valor unitario (de gestión y urbanización de suelo residencial) de 25,00 € / m² bruto, resultando que el coste para la totalidad de los terrenos asciende a 410.425 €.

III. CONSIDERACIONES

Significar que el municipio de Saelices dispone como instrumento de planeamiento de unas NORMAS SUBSIDIARIAS, que clasifican el suelo en urbano y no urbanizable (actual rústico).

EN RELACIÓN CON EL CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

- La clasificación del suelo en municipios sin POM debe adecuarse a lo establecido por el art. 48 TR LOTAU; de acuerdo con el mismo, se clasificarán como suelo urbano de reserva “**los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores**, que estén servidos por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y queden comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado colindante...”

Por tanto, la delimitación de suelo urbano de reserva deberá efectuarse sobre terrenos inmediatamente contiguos al suelo urbano consolidado, condición que no cumple el ámbito de la Modificación Puntual propuesta, por más que en la Memoria se lea: “Esta modificación estructural está justificada por tratarse de un terreno contiguo al ya clasificado como Urbano por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y por estar servido por las redes de servicios legalmente exigidos. La continuidad la establece la antigua Carretera Nacional Madrid-Valencia, en la actualidad cedida como vial al Ayuntamiento por parte del Ministerio de Fomento.” En realidad, y de acuerdo con la documentación gráfica, se trata de unos terrenos próximos, pero no contiguos, tanto al suelo urbano como al final de las redes de servicios, que se conectan con el casco mediante la antigua carretera Madrid-Valencia.

- En cuanto a la delimitación del ámbito, el TR LOTAU dispone, en su art. 24.1.c):

“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”

Por tanto, prohíbe expresamente ajustarse a límites de propiedad o administrativos, como es el caso.

- De acuerdo con el art. 39.7.a) TR LOTAU:

“Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.”

Por tanto, y puesto que existe un aumento de la densidad residencial, la Modificación debe justificar que la capacidad de las redes de servicios es suficiente para la población potencialmente prevista.

- Para la justificación de los estándares dotacionales mínimos se ha contabilizado un total de 3.817,00 m² de superficie destinada a viario en la ordenación detallada. De acuerdo con los planos de ordenación P 01 O, y de refundición P 01 R, parece estar incluido, en toda su anchura, el vial correspondiente a la antigua Nacional Madrid-Valencia; y no sólo en la parte que limita con el ámbito de la Modificación, sino en toda su longitud, hasta la unión con el casco urbano.

La documentación gráfica deberá reflejar claramente la delimitación de la superficie correspondiente, en la que no se puede utilizar un viario de conexión, externo a la zona ordenada, para justificar los estándares de calidad urbana que establece el TR LOTAU para el suelo urbano de reserva.

EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN

- La modificación debe contener toda la documentación que establece el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. En particular, puesto que se introduce una nueva ordenanza denominada “*ORDENANZA 2ª: CASCO URBANO ABIERTO*”, y a los efectos del documento de refundición, se echan en falta los nuevos cuadros de condiciones de uso y condiciones de volumen para el suelo urbano.
- En la ordenanza se ha fijado una parcela mínima de 100 m². Sin embargo, el apartado 10.a. *SEGREGACIÓN DE PARCELAS*, establece: “*No se autorizará una segregación de una parcela en dos o más que resulten con superficie inferior a la mínima de 120 m² o que resulte una fachada inferior a la mínima de 5,00 m a espacio público.*”

Se debe aclarar o corregir la superficie de parcela mínima donde proceda.

IV. COMPETENCIA

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

Artículo 8. De las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

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

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

V. CONCLUSIONES

A) A la vista de los antecedentes y consideraciones expuestas, el planteamiento de la Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Saelices no está realizado conforme al TR LOTAU, puesto que la localización de los terrenos que constituyen el ámbito de la actuación no permite su clasificación como suelo urbano de reserva (SUR).

B) Por otro lado, el art. 153 RP LOTAU dispone en su apartado 1:

“Cuando en un municipio que cuente con Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) se suscite sobrevenidamente una actuación urbanizadora cuya localización y dimensión, así como las garantías procedentes para asegurar su ejecución, aconsejen la clasificación de los terrenos afectados como suelo urbanizable (SUB), podrán tramitarse conjuntamente el Plan de Ordenación Municipal (POM) formulado con las determinaciones establecidas en el artículo 38 de este Reglamento y el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) correspondiente a la actuación sobrevenida, si bien éste no se podrá aprobar ni adjudicar hasta la aprobación definitiva de aquél.”

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión por unanimidad acuerda la asunción de presente informe.

Una vez transcurrida la tramitación prevista en los artículos 36.2.B) de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y subsanadas las deficiencias que se observan,

deberá remitir a esta Delegación Provincial dos ejemplares del proyecto debidamente diligenciados, junto con el Expediente completo para su Aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.

PUNTO 9º.- EXPEDIENTE RELATIVO AL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA C/LOPEZ OSA, C/ ANTONIO MACHADO Y C/DON SANCHO EN LAS PEDROÑERAS (CUENCA) PARA EL TRÁMITE DE INFORME TÉCNICO-JURÍDICO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

Con fecha 13 de Enero de 2006 ha tenido entrada en esta Delegación Provincial el Proyecto de referencia, remitido por el Ayuntamiento a efectos de Informe técnico- jurídico preceptivo previo a la aprobación definitiva del expediente conforme establece el Art. 38.1.b del TRLOTAU, sobre la adecuación del proyecto a las determinaciones de la ordenación estructural.

TRAMITACIÓN.

La documentación remitida a esta Delegación consta de:

- Solicitud por el Ayuntamiento de la emisión de informe técnico- jurídico sobre la adecuación del ED a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el Art. 24.1 c) y f).
- Documento técnico, constituido por el Proyecto de Estudio de Detalle redactado por el arquitecto D. Julián Calvo Chicano.

ESTUDIO TÉCNICO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por iniciativa de la empresa Construcciones Hortelano y Moreno S.L., al objeto de abrir un nuevo vial entre las calles Antonio Machado y Don Sancho, de la localidad de Las Pedroñeras.

El Estudio de Detalle presentado contiene:

- Memoria Justificativa.
- 4 Planos sin numerar a escala 1/1000, que definen:
 1. Estado actual
 2. Ordenación propuesta.
 3. Justificación del aprovechamiento actual y propuesto
 4. Parcelación justificativa.

La memoria justifica la necesidad y procedencia de la redacción del presente Estudio de Detalle en la resolución del acceso a todas las parcelas resultantes de una propuesta concreta de parcelación realizada sobre el solar que ocupa la doble esquina comprendida por las calles citadas y para ello se propone la apertura de una nueva calle que conecte transversalmente las calles de Antonio Machado y Don Sancho de 9,00 m. de anchura.

Se justifica (en cumplimiento del Art. 39 de la LOTAU), que la modificación propuesta sobre la ordenación establecida en el POM y las posibilidades de edificación en aplicación de las condiciones de la ordenanza (edificación en manzana cerrada, con fondo máximo de 20 m que

deja un patio de luces en el interior, y altura máxima de tres plantas), no supone incremento de Aprovechamiento. Se aporta el siguiente cuadro comparativo:

CUADRO COMPARATIVO:

	PARCELA	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
ESTADO ACTUAL	2.908,18 m ² s	7.868,66 m ² c
ESTADO PROPUESTO	2.439,09 m²s	7.317,27 m²c

En los planos se refleja la comparación entre la propuesta y la ocupación por la edificación derivada de la aplicación de la ordenanza correspondiente (Z2) establecida por el POM.

INFORME:

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

- I. El Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, dispone:

Disposición Preliminar:

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

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

Artículo 24. Los Planes de Ordenación Municipal.

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

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

2. Asimismo, los Planes de Ordenación Municipal establecerán:

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

Artículo 28. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.

2. Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:

a) Las alineaciones y las rasantes.

b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.

3. Los Estudios de Detalle **no podrán alterar la calificación del suelo** ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.

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

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

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

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

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

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

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

1. *Pertenecerán al suelo urbano:*

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

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

párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley, simultánea a la del proyecto de edificación.

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

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

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

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

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

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

Artículo 20. Determinaciones de la ordenación detallada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa,

por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.

2. Los Estudios de Detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:
 - a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuyan a un uso dotacional público.
 - b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.
 - c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.
3. Los Estudios de Detalle (ED) podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.
4. Las determinaciones de los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

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

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

1. Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.
2. Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo localizada en los bordes del suelo urbano (SU), delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.

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

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

1. Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:
 - a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del plan correspondiente.
 - b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle (ED), con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.
2. Planos de información relativos a:
 - a) La ordenación detallada (OD) del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
 - b) La perspectiva de la manzana y su entorno visual.
3. Planos de ordenación, elaborados a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:

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

Artículo 102. Clasificación urbanística del suelo.

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

Artículo 104. Suelo urbano (SU).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Observaciones:

A. En relación con la Documentación del Proyecto:

1. Memoria:
 - No se recoge en ningún punto de la Memoria la referencia a la Ordenanza de aplicación (Z.2) ni los cálculos numéricos justificativos del cumplimiento de que no se incrementa el aprovechamiento en cumplimiento de la misma.
2. Planos de Ordenación:
 - Faltaría incluir un plano de la Ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y su entorno.

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

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Las Pedroñeras es el Plan de Ordenación Municipal aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 26 de junio de 2002.

La Ordenanza de aplicación en el ámbito de aplicación del ED es la Z.2 CASCO URBANO CONSOLIDADO, correspondiente a la Zona 2, establece entre sus condiciones las siguientes:

TIPO DE EDIFICACIÓN: Manzana cerrada para viviendas plurifamiliares.

CONDICIONES DE PARCELA:

- Parcela mínima: 100 m²
- Fachada mínima: 6,00 m.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN:

- Ocupación: 100%
- Edificabilidad: la resultante de aplicar las condiciones de ocupación, fondo máximo y nº de plantas.
- Fondo de edificación: mínimo: 3 m.; máximo: 20 m. En planta baja se admite la ocupación de todo el fondo del solar
- Nº de plantas: máximo 3 plantas
- Altura de la edificación: 3 plantas: 9,50 m.; 4 plantas: 12,20 m.
- Sótanos, semisótanos y Áticos: se permiten.

Examinado el proyecto presentado, se hacen las siguientes observaciones:

1. Respecto al Art. 28.1 LOTAU (y 72.1 del RP) ámbito de aplicación de la figura del ED:

“Los ED se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender como máximo la manzana o unidad urbana equivalente

completa”.

Asimismo y conforme al Art. 73.2: *”No podrán aprobarse ED fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista , con regulación expresa por el POM, PP, Ó PERI correspondiente”.*

El presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se ha planteado con el objeto de dar solución a una determinada subdivisión en parcelas de menor dimensión que se pretende realizar sobre la finca original, y que, por la distribución de parcelas que se refleja en los planos parece destinada a la construcción de viviendas unifamiliares adosadas. Con esa única finalidad, se propone **la apertura de un nuevo vial** que une las calles Antonio Machado y Don Sancho. Sin embargo, no se efectúa la reordenación de la manzana completa, sino que su ámbito concreto se ciñe a la reordenación de la parcela propiedad de la empresa Construcciones Hortelano y Moreno SL.

2. Respecto al Art. 28.2.b) de la LOTAU y 72.1 del RP: *”Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda de..... **La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan”.***

La ordenación de volúmenes propuesta, no se atiene a la tipología edificatoria establecida en la Ordenanza Z.2 de aplicación, se introduce la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar (adosada, según se deduce de la dimensión del frente de parcela).

La edificación propuesta alteraría sustancialmente la actual perspectiva visual de la manzana, dejando medianerías y testeros vistos en fachada.

3. Además se han de tener en cuenta los perjuicios derivados de la eliminación del patio de manzana, (Art. 73.4 RP: *”**Las determinaciones de los ED, en ningún caso podrán ocasionar perjuicios a terceros ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes**”.*

La nueva ordenación que resulta de la apertura del vial da lugar a dos manzanas desiguales, modificando totalmente la disposición espacial de volúmenes. Como resultado, además se elimina el patio de manzana, que afecta directamente a los solares colindantes. Por tanto, se contraviene el art. 73.4 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU

Por lo tanto con la actuación proyectada, se abre un nuevo vial haciendo una nueva parcelación, se señalan nuevas alineaciones (al vial de nueva creación), se modifica la ordenanza en cuanto a la tipología edificatoria. Todas estas actuaciones vulneran los límites de un estudio de detalle.

De todo lo anterior, cabe realizar las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1. Concepto.

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

2. Presupuestos.

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

3. Objeto.

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

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

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

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

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

4. Alcance innovativo del ED.

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

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

5. Límites.

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

6. Conclusiones.

El ED es una figura derivada del planeamiento debiendo de someterse a la regulación
C.P.U. 1/06 **Pág. 48 de 97**

efectuado en el Plan General, Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o incluso Plan Especial.

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

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

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

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

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda la asunción del presente informe en el que se concluye que **no cabe llevar a cabo la actuación proyectada con un Estudio de Detalle, por incumplir sus límites**, establecidos en el artículo 28 del TRLOTAU y 73 del Reglamento de Planeamiento, pues, se reordenan volúmenes fuera del ámbito permitido, abriendo viales y modificando la calificación del suelo (artículos 24 y 45 del TRLOTAU).

PUNTO 10º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN, DEL SECTOR PAU-2/2005 RESIDENCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOTA DEL CUERVO (CUENCA), PROMOVIDO POR MAJOISA, S.L. PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

Con fecha 10 de enero de 2006 y a los efectos previstos en los art. 38.3 y 122 del TR LOTAU se recibe en esta Delegación el Expediente de Programa de Actuación Urbanizadora promovido por MAJOISA, con Plan Parcial que desarrolla el sector denominado PAU nº 2/2005 y modifica las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio de Mota del Cuervo (Cuenca).

1. ANTECEDENTES:

El término municipal de Mota del Cuervo tiene una población de 5.693 habitantes.

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

como las directrices de Planeamiento y Gestión.

2. TRAMITACIÓN:

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

- Información pública mediante:
 - Publicación D.O.C.M. núm. 85 28-04-2005
 - Publicación en el periódico "El Día" de Cuenca 29-04-2005
- Resultado de la información pública mediante certificación municipal de 06-06-2005 (No se presentan alegaciones)
- Acto de apertura de plicas efectuado el 01-06-2005
- Resultado del acto de apertura de plicas mediante certificación municipal de 06-06-2005 (No se presentó ninguna alternativa técnica, y la única proposición jurídica-económica es la presentada por MAJOISA, S.L.).
- Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento celebrado el 19 de diciembre de 2005

En el expediente administrativo constan, además, copias de los siguientes documentos:

- Avisos a los titulares de derechos afectados por la actuación: 04-04-2005
- Solicitud de dictamen de los municipios colindantes 14-04-2005
 - Las Mesas
 - Monreal del Llano
 - Los Hinojosos
 - El Toboso
 - Socuéllamos
 - Santa María de los Llanos
 - Pedro Muñoz

3. ALTERNATIVA TÉCNICA:

PLAN PARCIAL

El Plan Parcial supone una modificación de las NN.SS. puesto que la delimitación del sector que ordena incluye 1.892,17 m² de terrenos actualmente clasificados por las NN.SS. como Suelo No Urbanizable Común (o Suelo Rústico de Reserva según TR LOTAU), y por tanto implica un **cambio en la clasificación** de los mismos, que pasarían a incorporarse al Suelo Urbanizable Residencial reunido en el área de reparto AR-1.

La superficie total que resulta es de 55.090,17 m², correspondiente a la suma de:

- 53.198,10 m² de Suelo Apto para Urbanizar (SUB según TR LOTAU)
- 1.892,17 m² de Suelo No urbanizable Común (SRR según TR LOTAU)

El Sector, que se desarrollará mediante una única Unidad de Actuación, queda finalmente delimitado por los siguientes linderos:

- Norte Camino Castellar
- Sur Paseo del Rabosero, C/ Almagro, C/ Albacete y C/ Guadalajara
- Este Suelo urbano
- Oeste Suelo No Urbanizable Común (Suelo rústico de reserva según LOTAU)

Ordenanza		Urbanización Camino Castellar
Parcela mínima		150 m ²
Frente mínimo		6 m
Alturas		3 plantas y 10 m
Ocupación		75%
Edificabilidad neta		1 m ² /m ²

Estándares mínimos de calidad urbana

	TR LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		55.090,17 m ²
Edificabilidad lucrativa total		30.023,37 m ² c
Dotacional	6.004,67 m ²	6.060,00 m ²
Zonas verdes	5.509,00 m ²	5.509,00 m ²
Aparcamiento	450 int. + 225 viario	303 int. + 152 viario
Superficie neta		30.023,37 m ²
Aprovechamiento		30.023,37 m ² (ó u.a.)
Suelo 10% Aprovechamiento	3.002,34 m ² (ó u.a.)	3.030,00 m ² (ó u.a.)
Red viaria		13.497,80 m ²

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

Se plantean las siguientes infraestructuras:

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

El presupuesto de ejecución material asciende a un total de 672.456,00 € (seiscientos setenta y dos mil cuatrocientos cincuenta y seis euros), desglosado en los siguientes capítulos:

Cap. I	Movimiento de tierras	35.929,79 €
Cap. II	Firmes	227.299,20 €
Cap. III	Abastecimiento de aguas	51.968,78 €
Cap. IV	Saneamiento	112.271,25 €
Cap. V	Redes eléctricas	143.809,39 €
Cap. VI	Iluminación	28.865,98 €
Cap. VII	Telefonía	31.534,35 €

Cap. VIII	Riego	2.670,00 €
Cap. IX	Jardinería	16.687,47 €
Cap. X	Mobiliario urbano	12.590,12 €
Cap. XI	Señalización	1.320,31 €
Cap. XII	Seguridad y Salud.....	7.509,36 €

4. PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO

Majoisa S.L. adquiere el compromiso de llevar a cabo el desarrollo urbanístico completo del PAU nº 2/2005 de Mota del Cuervo, mediante la tramitación administrativa del PAU y efectiva ejecución, en su caso, tanto de las obras de urbanización como de la reparcelación y la efectiva conversión en solar, de los terrenos afectados, todo ello de conformidad con el proyecto de reparcelación que oportunamente se tramitará por separado.

Se establecen unos plazos de:

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

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

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

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Relación urbanizador – propietarios, modo de retribución

El urbanizador ha alcanzado ya acuerdos con todos los propietarios de terrenos afectados por el Programa de Actuación Urbanizadora; dichos acuerdos han sido negociados individualmente y formalizados mediante convenios, como consecuencia de los cuales, el urbanizador tiene disponibilidad sobre el 100% de los terrenos que comprende la unidad.

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

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización

El importe total del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización asciende a seiscientos setenta y dos mil cuatrocientos cincuenta y seis euros, a cuyo importe habría que incrementar la cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido, al tipo del dieciséis por ciento.

Se pone de manifiesto que no existen obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las

generales, municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.

En cuanto a los restantes conceptos que vienen recogidos en el art. 115 TR LOTAU, no se han incluido “puesto que, por virtud de los convenios celebrados con la totalidad de los propietarios, ha sido fijada una cantidad por metro cuadrado bruto aportado, para atender a la totalidad de los gastos de urbanización, en cuya cantidad por metro, van incluidos estos capítulos, es decir, los gastos de promoción y gestión y el beneficio empresarial.”

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

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

5. CONSIDERACIONES:

- El Plan Parcial que forma parte de la Alternativa técnica del Programa, conlleva modificación de la ordenación estructural, puesto que reclasifica suelo rústico de reserva (SRR) como suelo urbanizable, por lo que el informe se realiza, además de por el art. 122, por el 38.3 de la LOTAU, y por tanto tendrá carácter vinculante.
- En lo que se refiere a la reclasificación de suelo que efectúa el Plan Parcial, y puesto que dicha reclasificación procede de una regularización de los límites del sector y no supera el 5% de la superficie total originaria, le es de aplicación la excepción dispuesta por el art. 57.2.c) RP LOTAU, y por lo tanto no es preciso el estudio de impacto ambiental.
- La documentación aportada para el presente informe consta de:
 - Expediente administrativo
 - *TOMO I: PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA –PAU Nº 2/2005-ALTERNATIVA TÉCNICA*
 - *TOMO II: ESTUDIO EVALUACIÓN AMBIENTAL.*
 - *TOMO III: PLAN PARCIAL DE MEJORA*
 - *TOMO IV: ANTEPROYECTO “URBANIZACIÓN CAMINO CASTELLAR”*

El documento no se encuentra bien estructurado: el Plan Parcial de un PAU forma parte de la Alternativa técnica del mismo (parece que sean independientes); pero, además, dicha Alternativa técnica está también integrada por el Anteproyecto de urbanización. En realidad, el Tomo I parece, más que la Alternativa técnica, una especie de introducción o guión, pero tampoco tiene sentido que, como Anexo, incluya la propuesta de convenio urbanístico y la proposición jurídico económica, documentos que no forman parte de la Alternativa técnica de un PAU y, además, se presentan en plazo y forma diferente.

En cuanto a la redacción del documento, resulta confusa, farragosa y repetitiva, se vuelve una y otra vez sobre lo mismo; por ejemplo, cuando llega al apartado 5 (de 11 en total), titulado DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA, la memoria ya ha citado de alguna forma no solo la ordenación, sino también las reservas dotacionales, los datos de suelo residencial y los de cesión, etc., temas todos ellos objeto de los apartados 6 en adelante.

Por todo lo anterior, y al margen de las observaciones que a continuación se hacen de forma particularizada (incorrecciones, errores, etc.), se recomienda revisar la redacción, procurando

que el documento resulte conciso y claro y ajustando su contenido a lo dispuesto por el RP LOTAU.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión

La apertura de plicas tuvo lugar el día 1-6-05 y el certificado de no presentación de ninguna alternativa técnica y la única proposición jurídica es la de MAJOISA, S.L., es de fecha 6-6-05, por lo que no ha transcurrido el plazo de diez días fijado en el artículo 120.6 del TRLOTAU.

La proposición jurídico-económica, según lo dispuesto por el art. 110.4.3.b) TR LOTAU, debe incluir una estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el art. 115 TR LOTAU, y no sólo del presupuesto de ejecución material de las obras.

Asimismo, y de acuerdo con los apartados c) y d) del citado art. 110.4.3, la proposición jurídico-económica debe comprender los siguientes aspectos:

- c) *Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.*
- d) *Incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicársele como en su cuantificación y modo de adquisición, de los compromisos que interese adquirir el urbanizador, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar dichos terrenos a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen o con fines de interés social.*

Todo lo anterior se ha obviado remitiendo a los convenios celebrados entre el urbanizador y los propietarios.

Sin embargo, y aunque en este caso no se hayan presentado alternativas técnicas o proposiciones jurídico-económicas en competencia, se debe tener en cuenta que el acuerdo aprobatorio de un PAU en régimen de gestión indirecta deberá adjudicar la ejecución del Programa de forma motivada, a favor de quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumido la alternativa técnica más adecuada para ejecutar la actuación, según lo dispuesto en el art. 122 TR LOTAU.

Por tanto, independientemente de los acuerdos a que haya podido llegar el urbanizador con los propietarios, la propuesta de convenio y la proposición jurídico-económica deben ajustarse a lo dispuesto por el art. 110.4 TR LOTAU, que establece el contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora.

En cuanto a la alternativa técnica

- El aumento del suelo residencial en el municipio produce un crecimiento de la población prevista, por lo que se ha efectuado la comprobación referente al sistema general de

espacios libres, justificando el cumplimiento de los art. 24.1.e) TR LOTAU y 19.5.a) RP LOTAU, de la siguiente forma:

“Tiene en la actualidad una población de aproximadamente seis mil (6.000) habitantes. Tiene en las NN.SS. vigentes los siguientes Sistemas Generales de Zonas Verdes:

SG N° SGP 1 “Parque de los Molinos con una extensión de 110.949 m² situado en suelo urbano

SG N° SGP 2 “Parque del Este” con una extensión de 4.208 m² también ubicado en suelo urbano.

SG N° SGP 3 “Parque del Oeste” con una extensión de 11.203 m² también ubicado en suelo urbano.

SG N° SGP 21 “Bulevar Alfarería” con una extensión de 1.678 m² también ubicado en suelo urbano

SG N° PAU-1 “Urbanización Senda Mirabueno” con una extensión de 7.260,70 m² (reciente aprobación).”

La suma total asciende a 135.299 m², que, de acuerdo con la proporción 1.000 m² de zona verde cada 200 habitantes, justificaría el cumplimiento para una población de hasta 27.059,80, muy por encima de la prevista.

Aunque es evidente que igualmente quedaría justificado, debe corregirse el razonamiento anterior (erróneo), puesto que se debe contabilizar únicamente las superficies de zonas verdes de sistemas generales, sin confundir con los sistemas locales como, por ejemplo, es el caso de los 7.260,70 m² que corresponde a la Urbanización Senda Mirabueno.

- En cuanto a las plazas de aparcamiento, el art. 22 RP LOTAU establece en su apartado 5, para uso residencial, la siguiente previsión:

1º. Plazas con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable en la siguiente proporción:

- a) En sectores (S) de uso global residencial, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie*

2º. Plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario, en número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector.

El número máximo de viviendas admisibles es de 193, si bien el PAU ha previsto un total de 139, por lo que la superficie media por vivienda es superior a 120 m², y la reserva de plazas de aparcamiento debe ser:

- Plazas privadas: $1,5 \times 30.023,37/100 = 450$ plazas
- Plazas en viario público (50%): 225 plazas

Por lo tanto, el cumplimiento de los estándares de calidad urbana exige aumentar el número de plazas de aparcamiento.

- Las NN.SS. vigentes, en sus Directrices de Planeamiento, establecen un aprovechamiento tipo (AT) para el desarrollo de todo el SAU de 0,55; lo cual implica que el aprovechamiento lucrativo (máximo) de cualquier sector estará limitado al producto del AT por la superficie total del mismo; en este caso, resultaría:

$$55.090,17 \text{ m}^2 \times 0,55 = 30.299,59 \text{ m}^2$$

Este es el aprovechamiento Real u Objetivo que la memoria recoge en su apartado 2.- DIRECTRICES PLANEAMIENTO del 4.4. DESARROLLO DE LA PROPUESTA (es el techo que se puede alcanzar).

No obstante, el Plan Parcial establece una Ordenanza cuya edificabilidad neta es de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ que, aplicada a la superficie total calificada como residencial, da un total de $30.023,37 \text{ m}^2$ como techo edificable.

Por tanto, cuando el PAU se refiere al aprovechamiento lucrativo máximo del sector, lo correcto es considerar $30.023,37 \text{ m}^2$. Y el aprovechamiento tipo (AT) del sector ($30.023,37/55.090,17 \text{ m}^2$) resulta de 0,545.

Es decir, se cumplen las previsiones del Planeamiento, ya que éste fija unos topes máximos, pero se debería cuidar la redacción del documento ya que confunde (en general) determinados conceptos, que en las NN.SS. son condiciones a cumplir por el Planeamiento de desarrollo, con los del propio sector, que, dentro de los límites establecidos por aquél, tendrán un valor concreto como consecuencia del establecimiento de la ordenación detallada.

- En cuanto a la documentación:
 - En el apartado *UBICACIÓN DE LA ZONA DE ACTUACIÓN* del Tomo I existen errores en las superficies, ya que se desglosa la total del sector como sigue:

“De los cuales 1.892,07 m² están clasificados como suelo rústico de reserva y el resto, 54.908,10 m² como suelo urbanizable”.
 - En el Tomo III, y dentro del apartado 2.- *DIRECTRICES PLANEAMIENTO* del 4.4. *DESARROLLO DE LA PROPUESTA*, se dice, en referencia al aprovechamiento de cesión:

AC = 10% AT
AC = 30.300,00 m² de construcción (¿???)
AC = 0,10 x 30.300,00 = 3.030,00 m² de suelo
 (Obviamente, lo anterior resulta incoherente)
 - Se recomienda ajustarse al RP LOTAU también en el empleo de abreviaturas, evitando al menos el uso de las que, según dicho Reglamento ya tienen un significado y es diferente.
 - Muchos de los planos que integran el Plan Parcial aportan poca o nula información, o la escala de representación es inapropiada; por ejemplo, los planos 4, 5 y 6 se refieren casi exclusivamente a la clasificación del suelo –incorrecta- y la delimitación del sector; para ello se ha representado un ámbito excesivo (sobra la mitad inferior del plano) y a una escala también inapropiada (hasta 1:5000 admite el RP LOTAU para la representación del suelo urbanizable sin ordenación detallada (OD), como es el caso):

- El plano 4 (*PLANO TOPOGRÁFICO*) no añade ninguna información topográfica que no aparezca en los otros, salvo color en las curvas de nivel
- El plano 5 (*DELIMITACIÓN DEL SECTOR*) insiste sobre la delimitación del sector (que aparece en cualquiera de los otros) e incluye una leyenda sobre clasificación del suelo (que es el objeto del nº 6)
- El plano 6 (*PLANO CATASTRAL (SUELO RÚSTICO Y URBANIZABLE)*), pese a su título, tampoco aporta diferente información catastral; es más bien un plano de clasificación del suelo que, por otro lado contiene diversos errores (por ejemplo, diferencia el suelo rústico del suelo rústico de reserva (¿?)), representa como suelo rústico de reserva el que ya fue objeto de reclasificación mediante el PAU-1/2004, etc.)

En resumen, toda la información que ofrecen los tres planos 4, 5 y 6, podría perfectamente haberse reflejado en uno sólo, de forma más clara, a una escala más apropiada y con un tamaño menor (no se entiende por qué la representación se extiende tanto hacia el sur). Y, en cualquier caso, se deberán subsanar los errores mencionados.

- En cuanto a los planos 7 (*PLANO CATASTRAL (SUELO RÚSTICO Y URBANIZABLE)*), 8 (*ORDENACIÓN DETALLADA –USO SUELO-*) y 9 (*ORDENACIÓN DETALLADA – ANCHO CALLES-*), que son los que realmente definen la ordenación del sector, existen discrepancias: la línea que señala el límite del suelo urbanizable en el plano 7 no es la misma que en los planos 8 y 9.
- El Anteproyecto de urbanización define los contenidos mínimos establecidos en el art. 110.4.1.b) TR LOTAU

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, y por tener este informe carácter preceptivo, de acuerdo con los Arts. 38.3 y 122.1 del TRLOTAU, acuerda por unanimidad, la asunción del presente informe. Del acuerdo que finalmente se adopte y del documento que se apruebe definitivamente se trasladará original o copia auténtica a esta Consejería de Vivienda y Urbanismo.

De conformidad con el artículo 124 del TRLOTAU, deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

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

PUNTO 11º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN, DEL SECTOR 13 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MONTALBO (CUENCA), PROMOVIDO POR LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL S-13 PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

Con fecha 8 de febrero de 2006 y a los efectos previstos en el art. 122 del TR LOTAU se recibe en esta Delegación el Expediente de Programa de Actuación Urbanizadora promovido por la A.I.U. S-13, con Plan Parcial que desarrolla el sector 13 del POM de Montalbo (Cuenca).

1. ANTECEDENTES:

El término municipal de Montalbo tiene una población de 835 habitantes.

El planeamiento vigente es el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Montalbo aprobado el 17 de junio de 2001 y sus posteriores modificaciones, la nº 1 con fecha 4-11-2003 y nº 2 con fecha 20-7-05.

Objeto: organizar la actividad de ejecución del Sector 13 del POM de Montalbo, suelo urbanizable, que precisa su ordenación estructural y establece su ordenación detallada. Uso global industrial.

Superficie : 376.402 m².

Situación : El Sector, queda delimitado por los siguientes linderos:

- Norte Suelo rústico
- Sur A-III
- Este carretera CM-2102
- Oeste Suelo rústico

Sistema : gestión indirecta.

2. TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para informe según el artículo 122 TR LOTAU.

- Información pública mediante:
 - Publicación D.O.C.M. núm. 254 19-12-2005
 - Publicación en el periódico "El Día" de Cuenca 19-12-2005
- Resultado de la información pública mediante certificación municipal de (No se presentan alegaciones ni alternativas técnicas) 26-1-2006
- Acto de apertura de plicas efectuado el 26-1-2006.
- Resultado del acto de apertura de plicas mediante certificación municipal de (No se presentó ninguna alternativa técnica, y la única proposición jurídica-económica es la presentada por AIU S- 13 del POM de Montalbo). 26-1-2006
- Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento celebrado el 28 de enero de 2006, por el que se elige la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica presentada por la AIU S-13 y solicitar de la Consejería de Vivienda y Urbanismo el informe previo del art. 122 TR LOTAU.

En el expediente administrativo constan, además, copias de los siguientes documentos:

- Avisos a los titulares de derechos afectados por la actuación: 13-12-2005

3. ALTERNATIVA TÉCNICA:

A. PLAN PARCIAL

Se trata de un Plan Parcial de Desarrollo (PPD) del sector 13 del POM de Montalbo, suelo urbanizable, que precisa su ordenación estructural y establece su ordenación detallada.

El Sector, que se desarrollará mediante una única Unidad de Actuación, tiene una extensión de 376.402 m², queda delimitado por los siguientes linderos:

- Norte Suelo rústico
- Sur A-III
- Este carretera CM-2102
- Oeste Suelo rústico

La FICHA del SECTOR 13 según del POM, es la siguiente:

- | |
|--|
| |
|--|
- SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA: 376.402 m²
 - ÁREA DE REPARTO: única coincide con el sector.
 - INICIATIVA / GESTIÓN: P.A.U. Gestión Indirecta.
 - USO GLOBAL MAYORITARIO: Industrial.
 - USOS COMPATIBLES: Los marcados en la ordenanza de aplicación.
 - ORDENANZA DE APLICACIÓN: ORDENANZA 3ª: INDUSTRIAL (3ª IND).
 - EDIFICABILIDAD LUCRATIVA NETA MÁXIMA: 2 m² techo / 1 m² solar.
 - SUPERFICIES DE CESIÓN:

Cesión por Sistema Local:

ZONAS VERDES	> 10% s/376.402 m ²	37.650 m ²
EQUIPAMIENTOS	> 5% s/376.402 m ²	18.825 m ²
SISTEMAS LOCALES DE TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN		A determinar en el P.A.U.

Superficie total de suelo dotacional público ZV + EQ = 56.475 m².

Cesión de terreno destinada a patrimonio público:

(Art. 68.b.2 de la LOTAU).

Cesión del 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto, como máximo.

Este Plan de Parcial de Desarrollo precisa la Ordenación Estructural, que viene dada por la Modificación Puntual Nº 2 del Plan de Ordenación de Montalbo, y se ajusta a ella en todas sus determinaciones.

El suelo objeto de la actuación es Suelo Urbanizable, estableciéndose como uso global mayoritario el Uso Industrial.

El Sector S-13 se encuentra bien situado, al pie de la carretera CM-2102 de Palomares a Montalbo y contribuye a generar un área industrial próxima al núcleo residencial de Montalbo, pero separada de éste por el paso de la Autovía A-III, comunicándose el Sector con el centro de la población, a través de la mencionada carretera CM-2102 de Palomares a Montalbo.

Los equipamientos públicos, se establecen en dos grandes parcelas, una central de 12.668,00 m², y otra al norte del sector, de 6.267,00 m².

La superficie total de suelo dedicado a equipamientos públicos es de 18.935,00 m².

Las superficie total de suelo dedicada a zonas verdes es de 37.653,00 m², sirviendo de separación entre el Suelo Urbanizable del Sector y el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

Las parcelas en las que se situará el aprovechamiento lucrativo se sujetarán a lo establecido en la ORDENANZA 3ª: INDUSTRIAL (3ª IND).

La superficie total de suelo en el que materializar el aprovechamiento lucrativo del Sector S-13 es de 293.620,00 m². la edificabilidad lucrativa neta máxima será, por el tipo de industrias que se establecerán en el sector 13, de 1 m² techo/ 1 m² solar.

La red viaria del sector tiene una superficie total de 26.194,00 m². Las aceras tendrán una anchura mínima de 1,50 m.

El Sector-13, se desarrollará en una única actuación Urbanizadora.

Plazas de aparcamiento: existirán 1.563 plazas de aparcamiento privado, situadas en las diferentes parcelas a razón de 1 plaza por cada 200 m² de suelo y 790 plazas de aparcamiento público, cumpliendo, como mínimo, con el 50% de las plazas previstas con carácter privado en el sector, 782 plazas.

CUADRO DE RESÚMENES DE ESTÁNDARES

ZONA	SUPERFICIE m ²	% SOBRE EL TOTAL DEL SECTOR
INDUSTRIAL	293.620 m ²	78,00 %
ZONAS VERDES. (Sist. Local)	37.653 m ²	10,01 %
EQUIPAMIENTOS	18.935 m ²	5,03 %
RED VIARIA	26.194 m ²	6,96 %

SUPERFICIE TOTAL	376.402 m²	100,00 %
-------------------------	------------------------------	-----------------

NORMAS URBANÍSTICAS.

- Para el **Uso Industrial**, se aplicará la ordenanza ORDENANZA 3ª: INDUSTRIAL (3ª IND) en todos sus extremos, salvo en lo referente a la edificabilidad neta máxima que será la establecida en la Ordenación Detallada de la Memoria Justificativa del PPD.
- Para el **Uso Dotacional de Equipamientos públicos**, será de aplicación la ORDENANZA 6ª, ZONA EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (6ª ZEC).
- Para el **Uso Dotacional de Zonas Verdes**, y el de **Sistema General de Espacios Libres**, se aplicará la ORDENANZA 5ª, ZONA ESPACIOS LIBRES (5ª ZEL).

B- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

Se plantean las siguientes actuaciones:

- Viales y pavimentación
- Red saneamiento
- Red abastecimiento incluye un deposito regulador de 219 m³
- Red de energía eléctrica BT
- Red de energía eléctrica MT
- Red de alumbrado público
- Telecomunicaciones
- Jardinería
- Mobiliario urbano

4. PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO

La AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO, que promueve este PAU, dispone del 75,09% de la superficie del sector.

La AIU adquiere el compromiso de llevar a cabo el desarrollo urbanístico completo del PAU, mediante la tramitación administrativa del PAU y efectiva ejecución, en su caso, tanto de las obras de urbanización como de la reparcelación y la efectiva conversión en solar, de los terrenos afectados, todo ello de conformidad con el proyecto de reparcelación.

Se establecen unos **plazos** de:

- Dos meses contados desde firma del convenio del PAU, para la presentación del proyecto de urbanización, conforme a las prescripciones del anteproyecto de urbanización de la alternativa técnica del PAU.
- Dos meses para presentar el proyecto de reparcelación, contados desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

- Las obras de urbanización comenzarán en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y el plazo máximo de ejecución de las obras será de TREINTA Y CINCO MESES

El diez por ciento del aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento, se concreta en 29.362 m² y será retribuido en metálico tras la valoración que realicen los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Cuotas de urbanización. la AIU propone el pago de la urbanización por los propietarios en parcelas urbanizadas.

Se ofrece una garantía consistente en aval bancario consignado en la Caja de Depósitos del Ayuntamiento por importe del siete por ciento del coste de las obras de urbanización previsto en la propuesta Jurídico-económica.

Penalizaciones, en el caso de que la adjudicataria, incumpla los compromisos adquiridos, el Ayuntamiento podrá optar por la resolución de la adjudicación del PAU.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Relación urbanizador – propietarios, modo de retribución

La AIU tiene **disponibilidad** sobre el 75,09% de los terrenos que comprenden el sector.

Las retribuciones al Agente urbanizador se han establecido mediante cesión de solares, que serán adjudicados al mismo en el correspondiente proyecto de reparcelación.

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización:

El importe total asciende a 2.166.773,14 €. (Obras de urbanización, honorarios y tasas, indemnizaciones, gastos de conservación y gastos de promoción y gestión). El beneficio del urbanizador se fija en cero €.

Se pone de manifiesto que no existen obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad.

La estimación de la totalidad de los gastos de urbanización se han establecido conforme al art. 115 TR LOTAU”.

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

La retribución del Agente Urbanizador se establece en terrenos edificables resultantes de la actuación.

Para estimar el valor del mercado de suelo privativo finalista se ha tenido en cuenta una media del valor de diferentes terrenos, ponderándola por la ubicación, la topografía interna y extensión de los mismos, valorándose en 10,10 euros metro cuadrado como valor adjudicado de las parcelas resultantes.

Dado que la superficie lucrativa privativa del sector es de 264.258,00 metros cuadrados, se deduce que el valor de las parcelas resultantes en el sector, una vez terminada la urbanización, asciende a 2.669.005,80 €.

En función de los gastos de urbanización establecidos (2.166.773,14 €), al urbanizador, es decir a la Agrupación de Interés Urbanístico, le correspondería una coeficiente de aportación de $2.166.773,14 / 2.669.005,80 = 0,81$, es decir, un 81% del aprovechamiento total de la actuación, los cuales deberán materializarse en parcelas edificables que le son adjudicadas en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Cálculo del aprovechamiento patrimonializable.

El aprovechamiento patrimonializable de los propietarios del suelo, incluido en el Sector S-13 será el 90% del aprovechamiento del sector, es decir, 67.372,00 metros cuadrados, debiendo ceder al Ayuntamiento de Montalbo el suelo necesario para localizar el 10% del aprovechamiento restante, en parcelas totalmente urbanizadas. Será el 10% s/74.858,00 = 7.486,00 m².

5. CONSIDERACIONES:

- El Plan Parcial que forma parte de la Alternativa técnica del Programa es de Desarrollo, por lo que el informe se realiza por el art. 122, del TR LOTAU.
- La documentación aportada para el presente informe consta de:
 - Expediente administrativo
 - *ALTERNATIVA TÉCNICA: plan parcial de desarrollo y anteproyecto de urbanización*
 - *Propuesta de convenio urbanístico*
 - *Proposición jurídico-económica.*
- El expediente se adecua a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable.
- En cuanto a la tramitación del expediente, la apertura de plicas tuvo lugar el día 26-1-06 y la elección de alternativa y proposición jurídico económica se han realizado el día 28-1-06, sin dejar transcurrir , el plazo de diez días fijado en el artículo 120.6 del TRLOTAU.
- La proposición jurídico-económica contiene unos cálculo de aprovechamiento erróneos y que no coinciden con los establecidos en el resto del documento.
- La AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICA SECTOR 13, está inscrita en el Registro Administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Agrupaciones de Interés Urbanístico con el nº CU-006/2005, de fecha 19-12-05.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, y por tener este informe carácter preceptivo, de acuerdo con el Art. 122.1 del TRLOTAU, acuerda por unanimidad, la asunción del presente informe. Del acuerdo que finalmente se adopte y del documento que se apruebe definitivamente se trasladará original o copia auténtica a esta Consejería de Vivienda y Urbanismo.

De conformidad con el artículo 124 del TRLOTAU, deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

1. Aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora y formalizados los compromisos y prestadas las garantías de promoción, el municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio.

2. La publicación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora requerirá la acreditación de su previa presentación en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico para su inscripción en el mismo.
3. Para la inscripción del Programa en el registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, deberá aportarse certificación del acto de su aprobación, así como una copia de la alternativa técnica, del convenio y de la garantía debidamente diligenciada por el Secretario de la Corporación.

**PUNTO 12.1.- EXPTE. 16/05. PARQUE EÓLICO “EL PERALEJO-FASE I”,
PROMOVIDO POR GAMESA ENERGÍA S.A.U., EN VILLALBA DEL
REY Y TINAJAS (CUENCA).**

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de licencia de fecha: Villalba del Rey 17-10-05 y Tinajas 21-2-05.
- Informe municipal de Villalba del Rey favorable de fecha 19-1-06 relativo a:
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- Informe municipal de Tinajas favorable de fecha 19-12-05 relativo a:
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
- Certificado municipal expresando que los terrenos no reúnen ninguna de las condiciones para ser considerados como rústico no urbanizable de especial protección, de fechas, Villalba del Rey 19-1-06 y Tinajas 22-2-05
- Información pública: Villalba del Rey.
 - D.O.C.M. num 212 de fecha 24-10-2005
 - Periódico “EL DÍA”, de Cuenca, de 11-10-2005
 - Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 17-11-2005
- Información pública: Tinajas.
 - D.O.C.M. num 138 de fecha 12-7-2005
 - Periódico “EL DÍA”, de Cuenca, de 5-7-05
 - Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 6-2-06.
 - El proyecto ha sido objeto de DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (DIA) según Resolución de 28-4-05 de la Dirección General de Calidad Ambiental (DOCM nº 107 de 30-5-05), según la cual se “...considera ambientalmente viable la construcción del parque eólico, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el correspondiente Órgano sustantivo (Dirección General de Industria y Tecnología de la Consejería de Industria y Tecnología) y siempre que no cambien las condiciones ambientales actuales”.

- Resolución de fecha 19 de septiembre de 2005 de la DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA de aprobación de proyecto del parque eólico “El Peralejo-Fase”.
- Informe favorable de la COMISIÓN PROVINCIAL DE SANEAMIENTO DE CUENCA de fecha 26-1-06.

ESTUDIO TÉCNICO:

El proyecto define las obras e instalaciones necesarios para la realización del parque eólico, las separatas de las partes del proyecto que afectan a bienes, instituciones, obras o servicios, centros o zonas dependientes de otras Administraciones Públicas, Organismos, Corporaciones, memoria descriptiva, planos de situación y emplazamiento de los aerogeneradores, instalaciones, edificaciones y obras auxiliares con presupuesto general, punto de evacuación de la energía producida, acompañada de la conformidad de la empresa receptora, estudio de impacto ambiental y relación de instalaciones acogidas al régimen especial.

La instalación eléctrica se ubica en los términos municipales de VILLALBA DEL REY (6 aerogeneradores) y TINAJAS (7 aerogeneradores).

- Características de la instalación:

Instalación de 13 aerogeneradores de 2.000 kW de potencia nominal (potencia total: 26 MW), con rotores de 90 m de diámetro, sobre torres de sustentación de 78 m de altura de buje, metálicas, tubulares y troncocónicas. Incluyen en su interior generador asíncrono de 4 polos de 2.000 kW que genera energía eléctrica a 690 V. Incorporan transformadores instalados en el interior de las torres, con relación de transformación 0,69/30 kV.

Líneas de evacuación subterráneas, mediante conductores RHZ 12/20 kV de 95, 150, 240 y 400 mm², incluyendo cable de tierra, y una longitud total aproximada de canalizaciones de 8.926 m. Incluye protecciones de máquina e instalaciones eléctricas y sistema de control y recogida de datos. La conexión de dichas líneas se efectuará en la subestación colectora de los parques eólicos Rebotas, El Escepar y El Peralejo.

- Finalidad: Producción de energía eléctrica mediante generación eólica.
- Presupuesto de ejecución material: 25.400.000 euros.

INFORME:

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

Según la mentada RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA de 19 de septiembre de 2005, el Parque dispondrá de 13 Aerogeneradores de 2.000 kW de potencia nominal (potencia total de 26 MW).

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba

la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de un uso dotacional de titularidad privada, elemento perteneciente al sistema energético, en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución (art. 11.1 y 2), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación, según la Declaración de Impacto Ambiental mentada.

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 del TRLOTAU). 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 del TRLOTAU)
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Artículo 66.4 TRLOTAU).
- 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 TRLOTAU).

PUNTO 12.2.- EXPTE. 30/05. NAVE PARA USOS AGRÍCOLAS. PROMOVIDO POR D. JESÚS DEL SAZ YUNTA EN ALCÁZAR DEL REY (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 15-12-2004
- Informe municipal favorable de fecha 12-04-2005, relativo a:
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
- Certificado municipal expresando que los terrenos no reúnen ninguna de las condiciones para ser considerados como rústico no urbanizable de especial protección, de fecha 12-04-2005
- Información pública:
 - D.O.C.M. num 4 de fecha 06-01-2005
 - Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 04-02-2005
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 19-11-2005
 - Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 16-12-2005
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca de fecha 21-02-2005

- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 15-03-2005 en el que se indica que: *“Las características constructivas se adecuarán al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar”*.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal DE ALCÁZAR DEL REY, en la parcela 1.006 del polígono 507, que cuenta con una superficie de 148.700 m², y de la cual vincula a las obras 118.700 m².

El Proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Justiniano Fernández Parra, y visado con fecha 23 de diciembre de 2004.

La instalación consiste en una nave, que se destinará al uso como almacén de productos agrícolas, así como para alojamiento de la maquinaria y aperos necesarios para la actividad, y cuenta con una superficie construida de 563,86 m².

La altura a alero es de 7 m, y a cumbrera de 9 m, quedando justificada por la necesidad de que puedan pasar y bascular camiones de gran tonelaje para el transporte de abonos, semilla y grano.

INFORME

Que en la parcela 1.006 del polígono 507 en que se ubicará la instalación existe una nave agrícola de 1.050 m², promovida por D. Jesús del Saz Yunta, cuya calificación urbanística fue otorgada por la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 5 de diciembre de 2002.

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

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

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 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 (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).

PUNTO 12.3.- EXPTE. 31/05. NAVE PARA USOS AGRÍCOLAS. PROMOVIDO POR D. ARTURO DEL SAZ YUNTA EN ALCÁZAR DEL REY (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 15-12-2004
- Informe municipal favorable de fecha 12-04-2005, relativo a:
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
- Certificado municipal expresando que los terrenos no reúnen ninguna de las condiciones para ser considerados como rústico no urbanizable de especial protección, de fecha 12-04-2005
- Información pública:
 - D.O.C.M. num 4 de fecha 06-01-2005
 - Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 04-02-2005
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 19-11-2005
 - Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 16-12-2005
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca de fecha 21-02-2005
- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 15-03-2005 en el que se indica que: *"Las características constructivas se adecuarán al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar"*.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal DE ALCÁZAR DEL REY, en la parcela 1.006 del polígono 507, que cuenta con una superficie de 148.700 m², y de la cual vincula a las obras 30.000 m².

El Proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Justiniano Fernández Parra, y visado con fecha 23 de diciembre de 2004.

La instalación consiste en una nave, que se destinará al uso como almacén de productos agrícolas, así como para alojamiento de la maquinaria y aperos necesarios para la actividad, y cuenta con una superficie construida de 665,20 m².

La altura a alero es de 7 m, y a cumbrera de 9 m, quedando justificada por la necesidad de que puedan pasar y bascular camiones de gran tonelaje para el transporte de abonos, semilla y grano.

INFORME

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

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

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 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 (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).

PUNTO 12.4.- EXPTE. 40/05. INSTALACIÓN DE UNA PLANTA DOSIFICADORA DE HORMIGÓN MODELO CDT-60C.31, PROMOVIDA POR HORMIGONES ZENIT, C.B., EN LAS VALERAS (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 2-6-04.
- Informe Municipal favorable, de fecha 5-12-05,
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 5-12-05.
- Información Pública publicado en:
 - D.O.C.M. nº 213, de fechas 25-10-05.
 - Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 16-1-06.
- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 21-6-2002 en el que indica que:
 - Se encuentra inscrito en el registro de empresas contaminadoras de la atmósfera con el número ATM B-CU-065 de la Dirección General de Calidad Ambiental.
 - Se encuentra inscrito en el registro de Pequeños Productores de Residuos Tóxicos y Peligrosos con el nº CM/5CU104G.

- Informe favorable de la COMISIÓN PROVINCIAL DE SANEAMIENTO de Cuenca de fecha 26-5-05, que califica la actividad como molesta, por la posibilidad de emitir, generar u ocasionar ruidos, vibraciones, polvo.
- La industria está inscrita en la Consejería de Industria y Tecnología.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de LAS VALERAS, en el polígono 504 parcelas 52 y 53 con una superficie de 31.660 m².

El proyecto redactado por el Ingeniera Técnico de Minas, D^a. José María Sevilla Maiquez y esta constituido por un documento visado en fecha abril de 1999 y un anexo de 9-5-05.

La instalación tiene por objeto la obtención de diferentes tipos de hormigón para la construcción en general, mediante una planta de hormigón de carácter fijo, modelo CDT-60C31, con una capacidad de producción de 60 m³/h. Los áridos proceden de una explotación cercana. La superficie ocupada es de 450 m², de ellos la nave con cerramiento ocupa 20 m² para caseta de control y para albergar el grupo electrógeno.

Dispone de agua de un pozo, energía eléctrica y acceso rodado.

Justifica en el proyecto tanto el uso como la ubicación en el suelo rústico, por el tipo de actividad.

INFORME:

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

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

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

Superficie objeto de replantación. 15.830 m².

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 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 (Art. 63.1.2^º 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 12.5.- EXPTE. 41/05. ACTUACIONES A REALIZAR EN UN ALMACÉN TEMPORAL DE ACEITES VEGETALES USADOS. PROMOVIDO POR REAGRA CASTILLA- LA MANCHA, S.L. EN LOS HINOJOSOS (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 6-9-2005 relativa a: Desmontaje y posterior montaje de la cubierta metálica existente, formación de plataformas o bancadas receptoras, reposición de vallado deteriorado a base de malla de simple torsión y arreglo de la red de saneamiento.
- Certificado de fecha 7-12-05 relativo a la sesión ordinaria del Ayuntamiento de fecha 5-12-2005, sobre: "Punto Nº 8.- Propuesta de acuerdo, si procede, informe sobre licencia de obras calificación urbanística, para "Desmontaje y posterior montaje de la cubierta metálica existente, formación de plataformas o bancadas receptoras, reposición de vallado deteriorado a base de malla de simple torsión y arreglo de la red de saneamiento", a solicitud de D. Miguel Monserrat Figueres en representación de Reagra Castilla-La Mancha, S.L., para el ejercicio de actividad consistente en almacenamiento temporal de aceites usados.

Visto el informe del Técnico Municipal don Julián Contreras Cartas, de fecha veintiocho de noviembre de dos mil cinco, en el que se hace constar que: "el suelo donde se pretende ubicar la instalación para almacenamiento de aceites vegetales usados, situado en la Parcela 9 del Polígono 33, en Normas Subsidiarias de esta localidad está calificado por N.5 Suelo agrario no urbanizable, que se correspondería con el Suelo Rústico de Reserva en el D.L. 1/2004 de 28/12 por el que se aprueba el T.R. de la LOTAU de CLM, no afectándole régimen de protección alguno; que no existe riesgo de formación de núcleo de población, siendo las edificaciones existentes en un radio de dos kilómetros, según plano aéreo de proyecto adjunto, las siguientes: dos edificaciones agrícolas, una casa de labor (cueva del granero), una edificación ganadera y una bodega; que el municipio, según la Normativa Urbanística, no dispone de suelo industrial, ni de las infraestructuras adecuadas para su establecimiento por lo que no existe otra posibilidad de ubicación que la del suelo no urbanizable y respecto de la conveniencia de la calificación para los intereses generales del municipio, corresponde a ésta Corporación pronunciarse en este sentido, no obstante, y siempre que se generen puestos de trabajo, es deseable".

El Pleno una vez ha sido informado sobre la legislación y procedimiento aplicables, acuerda por mayoría con los votos favorables de los Señores Concejales Don Gregorio Ortiz Ramírez, Don Mariano Bustos Mota, Don Maximino Moreno Castillo y Don Jacinto García Martínez y con los votos en contra de los Señores Don Miguel Ángel MENA Izquierdo, Doña Carlota Ortiz Girón y Don Miguel García Izquierdo, lo siguiente:

1º.- **Estimar** las alegaciones presentadas por Don Laurentino Rosillo Marhuenda en representación de Finca Antigua, S.A., en el plazo de información pública, con Registro de Entrada nº 828, de veinticinco de noviembre de dos mil cinco, las cuales obran en el expediente.

2º.- Poner de manifiesto que, leído el informe del Técnico Municipal Don Julián Contreras Cartas, de fecha veintiocho de noviembre de dos mil cinco, opinan que es vago, y poco aclarativa la información que expresa sobre las fincas adyacentes, por lo que, bajo su criterio **informan desfavorablemente** la **solicitud** en cuanto a su emplazamiento, propuesta y demás circunstancias, desestimándose procedente que pueda ser concedida la licencia o autorización solicitada, **pronunciándose en contra de la calificación** porque es perjudicial para los intereses económico-sociales de Los Hinojosos y de la empresa Finca Antigua, en la cual, trabajan por lo menos treinta personas; así como **acordar la remisión, para su preceptiva tramitación a la Comisión Provincial de Urbanismo** de Cuenca, de acuerdo con lo establecido con el Derecho Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.”

- Información pública:

- D.O.C.M. núm. 220 de fecha 3-11-2005
- Periódico “EL DÍA”, de Cuenca, de 28-10-2005
- **Certificado municipal** de fecha 26-11-2005 en el que indica que se han presentado **alegaciones por D. Laurentino Rosillo Marhuenda** en representación de **Finca La Antigua, S. A.**, con registro de entrada nº 828 de 25-11-05. En las mismas se indica:

Laurentino Rosillo Marhuenda actuando en nombre y representación ya acreditada de Finca Antigua, S.A., ante el Ilstmo. Ayuntamiento de Los Hinojosos, comparezco, y como mejor proceda en Derecho, dice: “que estamos en presencia de una actividad en funcionamiento desde el año 2003 que se pretende legalizar y unas obras ya ejecutadas.”

Manifiesta también que se dictaron sendos Decretos de fecha 16-12-2004, en virtud de los cuales, se acordó, por un lado, iniciar expediente de legalización de las obras de “Arreglo de cubierta y realización de plataformas” – requiriendo de la indicada empresa, proyecto de legalización de la referida actuación, acompañando los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos precisos para la verificación del tipo de control urbanístico que sea aplicable y por otro lado, con suspensión de la actividad, iniciar expediente para la legalización de la actividad de almacenamiento de aceites vegetales usados.

Del análisis del Proyecto que ahora se somete a información pública (visado en Octubre de 2005) y de la realidad existente, constatan que las obras que se proponen para su realización, ya se han ejecutado.

Así se han ejecutado otros 10 depósitos, amén de los existentes, con una capacidad de 250.000 litros cada uno de ellos. Depósitos que se ubican en total colindancia con caminos o vías de acceso existentes.

La autorización concedida por el Departamento de Medio Ambiente lo es para un volumen total de 600 Tn/año. La realidad es que las posibilidades de almacenamiento previamente existentes y su implementación con la instalación de nuevos depósitos, permiten hablar de 8,6 millones de litros.

La capacidad de almacenamiento es muy superior al volumen que anualmente se autoriza.

No le consta a esta parte, la existencia de materiales o instalaciones para la limpieza de los lodos que se depositan en el fondo de los distintos depósitos.

En el proyecto de actividad, se preveía la construcción de una fosa séptica fuera de las instalaciones de la empresa.

En cuanto a la necesidad de emplazamiento en suelo rústico no se da ninguna justificación de la razón por la que la actividad tiene que estar alejada de la población, máxime cuando como a continuación se señala, puede albergarse, como actividad industrial, en suelos así calificados.

Ciertamente, nos encontramos ante una actividad industrial de almacenamiento temporal de aceites vegetales usados.

Actividad industrial que deberá cumplir los requisitos sustantivos de: dos hectáreas en municipios de menos de 5.000 habitantes.

No se da cumplimiento a tales requisitos: la superficie total que se vincula a la instalación es de 15.608 m².

Las edificaciones existentes, superan con creces el 10% del total de la finca.

A dicho incumplimiento, se adicionan otros incumplimientos del Art. 55:

-Deben ser adecuados al uso y a la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

Adecuación que no se explica, si examina el volumen autorizado y los depósitos ejecutados.

-Con independencia de las edificaciones ya existentes, las instalaciones exteriores (depósitos) la valla de cierre y las edificaciones a realizar caseta de bombas de control, etc... comportan una importante y grave afección a un paisaje y a un entorno totalmente rural.

-Exigencia de retranqueo, como mínimo de cinco metros a linderos y de quince metros al eje de caminos o vías de acceso, se incumple en el caso de los 10 nuevos depósitos exteriores, se incumple en la Edificación de Almacén identificado como núm. 1, en la caseta de bombas, caseta de control e incluso, en la fosa séptica.

-El que la altura no supere los 8 metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, se incumple de manera flagrante en la totalidad de las instalaciones existentes.

Otro de los requisitos que no se cumple, es el relativo a la superficie objeto de replantación.

Lo que esta parte realiza en estas alegaciones es un contraste entre la normativa vigente, la actividad que se desarrolla y las obras ejecutadas.

Contraste que nos permite concluir, con los datos aportados por los propios solicitantes, sobre la imposibilidad de otorgar la calificación urbanística.

Finaliza suplicando que se deniega dicha licencia y la calificación urbanística solicitada y consecuencia de la denegación, requiera a la propiedad o a la Mercantil Reagra, S.A. al objeto de que proceda a la clausura y cierre definitivo de tales instalaciones, así como a la demolición de las obras e instalaciones ejecutadas sin las preceptivas licencias.

- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 26-4-05 en el que se indica que: La actividad ALMACENAMIENTO DE ACEITES USADOS se considera:

MOLESTA: Producción de ruidos.

Medidas correctoras adoptadas por el promotor según la documentación aportada:

- El aceite se depositará en depósitos de acero inoxidable.
- No se produce ningún tipo de transformación del producto, sólo almacenamiento temporalmente.
- Extintores contra incendios.

El promotor se encuentra registrado como gestor de residuos no peligrosos en la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca.

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 26-5-05, que califica la actividad como molesta por la posibilidad de emitir, producir, generar u ocasionar ruidos y vibraciones.
- Escrito de Reagra Castilla-La Mancha, S.L. de 6-9-2005, en el que indica entre otras cuestiones que la mercantil Finca La Antigua interpuso recurso contencioso-administrativo contra el Ayuntamiento de Los Hinojosos, en fecha 27-10-2004 y que devino en el procedimiento ordinario el número 331/2004 del Juzgado Nº 1 de los de Cuenca, para luego solicitar el desistimiento del mismo, concretamente el 30 de diciembre del mismo año, lo cual fue acordado por auto 1/05 de 4 de enero de 2005, dictado por dicho juzgado, acabando solicitando: “se informe favorablemente la calificación urbanística, para la concesión de la licencia de obras solicitada”.

ESTUDIO TÉCNICO

El Proyecto ha sido redactado por el Ingeniero industrial D. Santos Evangelio Evangelio y visado con fecha 20-10-2005.

Descripción de las Instalaciones.

El almacén de aceites vegetales usados, se ubica en parte de la parcela nº 9 del polígono nº 33 del término municipal de LOS HINOJOSOS (CUENCA), concretamente en las subparcelas a,c, y parte de la b, ocupando una superficie de 15.608 m².

Toda la superficie ocupada por las instalaciones se encuentra vallada con valla metálica diáfana de alambre galvanizado de simple torsión, apoyada en pilares metálicos galvanizados.

Las instalaciones que existen en la actualidad estaban dedicadas a la actividad de bodega de vinos, y no sufren ninguna modificación, a excepción de las que se mencionarán en el apartado correspondiente (Obras a realizar).

En el interior de la parcela, existen las siguientes edificaciones que denominaremos de la siguiente manera:

- Edificio 1, que consta de tres naves industriales adosadas denominadas A,B y C, que antiguamente se dedicaban a almacén, y planta de envasado y embotellado, cuya superficie es de 2.340 m².
- Edificio 2, que consta de dos naves industriales destinadas almacén, y en cuyo interior existen gran cantidad de tinajas cerámicas utilizadas en su día para almacenar vino, cuya superficie es de 1.490 m².
- Edificio 3, albergaba las oficinas de las antiguas instalaciones de la bodega, se desarrolla en dos plantas sobre la rasante y un sótano, que hacía las veces de bodega, la superficie del edificio ocupada sobre el suelo es de 181 m², y la superficie construida es de 425 m².
- Caseta de control, antiguamente utilizada como laboratorio, cuya superficie es de 56 m².
- Caseta de bombeo, utilizada antiguamente como almacén, cuya superficie es de 56 m².
- En el resto de la parcela se ubican una pequeña balsa para almacenamiento de agua cuyo fin se desconoce. Un depósito de agua y diferentes depósitos de acero inoxidable utilizados para almacenamiento de vino.
- Fuera del vallado y anejo a la caseta de control, existe una báscula para controlar el pesaje de los vehículos antes de la entrada al recinto.

Obras a realizar.

- Parte de la cubierta de la nave nº A, del edificio nº 1, se encuentra en mal estado, apreciándose goteras en el interior de la misma, por lo que se hace necesaria su reparación, por tanto se procederá al desmontaje de aquella parte de la misma que es necesario reponer, concretamente afecta a 300 m² de cubierta, de los 2.30 m² que tiene el edificio.
Aprovechando el desmontaje de esta parte de cubierta se colocarán en el interior de dicha nave 8 depósitos de acero inoxidable, por si fuese precisa su utilización, aunque actualmente los mismos no son necesarios, dada la cantidad de depósitos existentes en las instalaciones. Como quiera que la altura de los depósitos sobrepasa la altura de la nave existente en un metro, es necesario elevar la cubierta de la nave en la parte afectada, por lo que se suplementarán los pilares perimetrales existentes en dicha altura y se colocará nuevamente la estructura de la cubierta, reponiendo finalmente la cobertura con placas de Uralita o chapa metálica.
- La empresa ha adquirido recientemente 10 nuevos depósitos de acero inoxidable de 200.000 litros de capacidad unitaria que pretende instalar en el exterior en lugar próximo a la nave A del edificio nº 1. Para el asentamiento de dichos depósitos es necesario la realización de 10 bancadas de obra de fábrica o de hormigón, cuyas dimensiones sobrepasarán en 50 cm. el diámetro de los depósitos, que es de 6,5 m. La bancada tiene por objeto sujetar y retener el depósito sobre el suelo y repartir sobre el mismo las cargas que transmiten.
- El vallado que rodea las instalaciones de la bodega se encuentra oxidado y en mal estado, existiendo vanos rotos y con alambres desprendidos, que incluso pueden llegar a ser peligrosos, por tanto se pretende poner una nueva valla de malla de alambre galvanizado de simple torsión sujeta a postes metálicos galvanizados dispuesto a una distancia media de 3 metros. La valla tendrá una altura de 2,5 metros y se le dotará de las entradas al recinto que sean necesarias y que como mínimo serán una para entrada del personal en las inmediaciones del edificio destinado a oficinas y otra para entrada de vehículos pesados. La distancia de la valla al camino que circunvala el recinto es variable dependiendo de la mayor o menor proximidad de los edificios existentes al mismo.

- Debido al tiempo que ha permanecido cerrado y sin actividad este recinto destinado a bodega, es necesario proceder asimismo a la limpieza de la red interior de saneamiento, ya que la misma se encuentra taponada en algunos sitios, procediéndose posteriormente a comprobar el buen funcionamiento de la misma.

Las instalaciones existentes utilizadas como bodega serán destinadas a almacenamiento temporal de aceites vegetales usados, considerados como no contaminantes, por ser biodegradables, por lo que el uso para el que estaban previstas es muy similar al que van a ser utilizadas, ya que antes se almacenaba vino con carácter temporal, hasta su envasado y venta, y ahora se pretende almacenar aceite hasta su transporte a las plantas de producción de biodiesel, principalmente.

La capacidad de almacenamiento es muy similar a la anterior, ya que si bien se han dispuesto 10 nuevos depósitos de acero inoxidable con una capacidad de 2.500.000 litros, también es verdad que en el edificio nº 2, el cual no se utiliza existen gran cantidad de tinajas con una capacidad de almacenamiento estimada de 2.000.000 de litros. El resto de los depósitos existentes en el recinto ya existían cuando funcionaba la bodega.

Debido a la no existencia en el término municipal de suelo calificado como industrial y debido a la peligrosidad que representa la materia almacenada (aceite), por la carga de fuego que puede suponer su combustión, como se refleja en el proyecto de actividad presentado, está justificado que su instalación, que su emplazamiento más idóneo sea en suelo rústico, alejado de los núcleos de población.

Por último, y en aplicación del art. 64.2.2º de la LOTAU, se procederá a disponer en todo el perímetro de la finca una barrera arbórea, con el objeto de mejorar la integración en el entorno.

INFORME

Las alegaciones realizadas por la mercantil “Finca La Antigua, S.L.”, no desvirtúan el contenido de la presente resolución en base a las siguientes consideraciones:

1. En cuanto a las alegaciones referidas al expediente de actividad, nos remitimos al informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 26-5-05.
2. En cuanto a otras actuaciones que se citan anteriores al procedimiento de calificación urbanística, que ésta Consejería de Vivienda y Urbanismo inicia, tras la remisión del expediente por la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca, en fecha 3-6-05, no se valoran en el presente procedimiento.
3. Se citan la existencia en la documentación expedientes de legalización y de suspensión de la actividad por parte del Ayuntamiento.
4. En cuanto al expediente administrativo tramitado por el Ayuntamiento de Los Hinojosos, y en especial, el acuerdo tomado por el Ayuntamiento en sesión ordinaria de 5-12-05, indicar que la calificación urbanística es un acto administrativo por el que la Administración Autónoma otorga y legitima un aprovechamiento urbanístico. Tiene carácter constitutivo. Es una potestad discrecional.

Así, el Decreto 242/2004, de 27 julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4-6-1998 (LCLM 1998\143), de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante R.S.R.), dispone en sus artículos 43.6 y 43.7:

Artículo 43. Procedimiento de calificación autonómica.

Cuando corresponda a la Administración autonómica la competencia para el otorgamiento de la calificación urbanística el procedimiento para su concesión deberá ajustarse a los siguientes trámites, con las excepciones establecidas en el artículo 41:

6. Cumplimentados los anteriores trámites el Ayuntamiento remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística el expediente administrativo original, guardando testimonio, o copia diligenciada del mismo, incluyendo las alegaciones, informes y autorizaciones que se hayan producido, a fin de que por la misma se otorgue o deniegue la calificación urbanística notificándose al interesado, con indicación de la fecha de registro, al que se dará audiencia por un plazo de diez días del contenido de lo actuado por si conviene a su derecho formular alegaciones ante el órgano autonómico.

7. El Ayuntamiento deberá acompañar la remisión del expediente de un informe motivado sobre la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, en el que se describirá el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la construcción que se proyecta. Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal.

Asimismo, en dicho informe, el Ayuntamiento deberá pronunciarse motivadamente sobre la conformidad de la solicitud con el planeamiento territorial y urbanístico aplicable al acto edificatorio o uso del suelo y la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.

Y el artículo 64.5 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 diciembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), dispone:

Artículo 64. El contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares.

5. En los supuestos en los que la calificación corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la misma se interesará por el Municipio ante el que se hubiera solicitado la licencia. El Ayuntamiento efectuará el trámite de información pública, que en todo caso deberá tener lugar por plazo mínimo de veinte días, y remitirá a la Consejería el resultado de este trámite junto con una copia del expediente y de la documentación exigible conforme al artículo 63 de esta Ley, suspendiéndose el transcurso del plazo máximo legal para el otorgamiento expreso de la licencia durante los tres meses siguientes a su registro de entrada en la Consejería o hasta la comunicación de resolución expresa si ésta fuera anterior. El transcurso del plazo señalado sin notificación de resolución alguna sólo podrá entenderse en sentido desestimatorio.

Reglamentariamente se precisará el procedimiento para la calificación urbanística.

5. La competencia para otorgar la calificación urbanística corresponde a la Consejería de Vivienda y Urbanismo:

Art. 42.1.b) del R.S.R.

Artículo 42. Órganos competentes para emitir la calificación.

1. La calificación urbanística será otorgada por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando se trate de:

b) Los actos previstos en el número 1 del artículo 37 que pretendan ejecutarse en el suelo rústico de reserva en municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

Art. 64.4 TRLOTAU:

Artículo 64. El contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares.

4. La calificación urbanística será otorgada por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando se trate de los actos previstos en el número 1 del artículo 54, con la excepción de los enumerados en el apartado 1º y en la letra a) del apartado 2º, que pretendan ejecutarse en el suelo rústico no urbanizable de especial protección de cualquier Municipio.

La calificación urbanística será otorgada por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando se trate de los actos previstos en el apartado 3º del número 1 del artículo 54 que pretendan ejecutarse en el suelo rústico de reserva en Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

En los restantes supuestos la concesión de la calificación urbanística corresponderá a los Municipios, que se pronunciarán sobre ella en el procedimiento de otorgamiento de licencia y con motivo de la resolución del mismo.

De conformidad con 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, en su art. 8.1.g) dispone:

Artículo 8. De las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

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

g) Otorgar la calificación urbanística a los actos localizados en suelo rústico de los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, cuando le corresponda a la Consejería de Vivienda y Urbanismo, así como cuando la calificación afecte a varios municipios de la misma provincia.

6. Al objeto de determinar los requisitos sustantivos debemos concretar en qué uso global y pormenorizados está incluido el caso que nos ocupa. Como se dirá a continuación, no nos encontramos ante un uso industrial, sino ante un dotacional de titularidad privada, lo que se fundamenta en la Ley 10/1998, de 21 de abril (BOE nº 96 de 22-4-1998) de Residuos: Artículos 1, 2, 3. Téngase en cuenta las definiciones que recoge el art. 3 apartados h) y n):

Artículo 3.h): Gestión (Tratamiento): La recogida, el almacenamiento, [...].

Artículo 3.n): Almacenamiento.- Depósito temporal de residuos, con carácter previo a su valorización o eliminación, por tiempo inferior a dos años [...].

La **Orden de 31-03-2003**, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la **Instrucción Técnica de Planeamiento** sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante I.T.P.), dispone en sus artículos:

Artículo 2. Ámbitos y tipologías.

A los efectos del artículo 63.1.1º de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y de esta Instrucción, se establecen los siguientes ámbitos y tipologías edificatorias:

4. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

c) Usos dotacionales:

- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

Artículo 11. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada.

1. La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos:

- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

El **R.S.R.** dispone en sus artículos 11.4.c) y 29.1:

Artículo 11. Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva.

En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados:

4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada

c) Usos dotacionales de equipamientos:

- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

Se entenderán incluidos en este supuesto, relativo a los usos de titularidad privada, tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

Artículo 29. Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada.

1. Las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

tratarse de un acto previsto en el apartado 3º c) del número 1 del artículo 54 del TRLOTAU.

En el expediente ha quedado acreditada la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

La instalación cumple los requisitos indicados en el artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico.

El municipio cuenta como instrumento de planeamiento con Normas Subsidiarias aprobadas por la CPU en fecha 16-12-1981, no vulnerándose sus disposiciones.

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 a un uso dotacional de equipamientos de titularidad privada (art. 11), elemento perteneciente al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido, como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: disposición en todo su perímetro de una barrera arbórea, con objeto de su mejor integración en el entorno.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 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 (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).
- Iniciar las actuaciones necesarias tendentes a la reposición de la ilegalidad urbanística vulnerada y su correspondiente sanción, si procediera a la vista de los documentos obrantes en el expediente.

**PUNTO 12.6- EXPTE. 67/05. PARQUE EÓLICO “EL ESCEPAR-FASE I”,
PROMOVIDO POR GAMESA ENERGÍA, S.A.U., EN VILLALBA DEL
REY (CUENCA).**

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de licencia de fecha 17-10-05.

- Informe municipal favorable de fecha 19-1-06 relativo a:
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
- Certificado municipal expresando que los terrenos no reúnen ninguna de las condiciones para ser considerados como rústico no urbanizable de especial protección, de fecha 19-1-06.
- Información pública:
 - D.O.C.M. num 212 de fecha 24-10-2005
 - Periódico “EL DÍA”, de Cuenca, de 11-10-2005
 - Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 17-11-2005
- El proyecto ha sido objeto de DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (DIA) según Resolución de 28-4-05 de la Dirección General de Calidad Ambiental (DOCM nº 107 de 30-5-05), según la cual se “...considera ambientalmente viable la construcción del parque eólico, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el correspondiente Órgano sustantivo (Dirección General de Industria y Tecnología de la Consejería de Industria y Tecnología) y siempre que no cambien las condiciones ambientales actuales”.
- Resolución de fecha 19 de septiembre de 2005 de la DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA de aprobación de proyecto del parque eólico “El Escepar-Fase I y su subestación transformadora El LLano”.
- Informe favorable de la COMISIÓN PROVINCIAL DE SANEAMIENTO DE CUENCA de fecha 26-1-06.

ESTUDIO TÉCNICO:

El proyecto define las obras e instalaciones necesarios para la realización del parque eólico, las separatas de las partes del proyecto que afectan a bienes, instituciones, obras o servicios, centros o zonas dependientes de otras Administraciones Públicas, Organismos, Corporaciones, memoria descriptiva, planos de situación y emplazamiento de los aerogeneradores, instalaciones, edificaciones y obras auxiliares con presupuesto general, punto de evacuación de la energía producida, acompañada de la conformidad de la empresa receptora, estudio de impacto ambiental y relación de instalaciones acogidas al régimen especial.

La instalación eléctrica se ubica en el término municipal de VILLALBA DEL REY.

Características de la instalación:

Parque Eólico “El Escepar – Fase I”.

- Referencia: 2701/124/PE-ESC.
- Características: Instalación de 18 aerogeneradores de 2.000 kW de potencia nominal (potencia total: 36 MW), con rotores de 90 m de diámetro, sobre torres de sustentación de 78 m de altura de buje, metálicas, tubulares y troncocónicas. Incluyen en su interior

generador asíncrono de 4 polos de 2.000 kW, que genera energía eléctrica a 690 V. Incorporan transformadores instalados en el interior de las torres, con relación de transformación 0,69/30 kV.

Líneas de evacuación subterráneas, formando tres circuitos, mediante conductores RHZ 12/20 kV de 95, 150, 240 y 400 mm², incluyendo cable de tierra y una longitud total aproximada de canalizaciones de 9.767 m. Incluye protecciones de máquina e instalaciones eléctricas y sistema de control y recogida de datos.

- Finalidad: Producción de energía eléctrica mediante generación eólica.
- Presupuesto de ejecución material: 30.000.000 euros.

Subestación transformadora “El Llano”.

- Referencia: 2701/124/ST-LLA.
- Características: Subestación transformadora de tipo intemperie-interior. Consta de 3 transformadores de intemperie de 40/53 MVA de potencia y relación de transformación 30/220 kV. Incluye 1 transformador de servicios auxiliares de 100 kVA y relación de transformación 30/0,42 kV. Dispone de un edificio prefabricado para la sala de celdas, sala de control y servicios auxiliares.
- Finalidad: Transformación a 220 kV de la energía eléctrica generada en los parques eólicos El Escepar, Rebota y El Peralejo para su evacuación a la subestación de Bolarque.
- Presupuesto de ejecución material: 2.876.618 euros.

INFORME:

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

Según la mentada RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA de 19 de septiembre de 2005, el Parque dispondrá de 18 Aerogeneradores de 2.000 kW de potencia nominal (potencia total de 36 MW) y de una subestación transformadora.

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de un uso dotacional de titularidad privada, elemento perteneciente al sistema energético, en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución (art. 11.1 y 2), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación, según la Declaración de Impacto Ambiental mentada.

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 del TRLOTAU). 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 del TRLOTAU)
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Artículo 66.4 TRLOTAU).
- 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 TRLOTAU).

PUNTO 12.7.- EXPTE. 72/05. INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA PARA CONEXIÓN A RED DE 8,91 KWP, EN VILLAR DEL ÁGUILA PROMOVIDA POR MARÍA INMACULADA BARREDA ALBALADEJO, EN TORREJONCILLO DEL REY (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 27-10-05.
- Informe Municipal favorable, de fecha 27-12-05, 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 27-12-05.
- Información Pública publicado en:
 - D.O.C.M. nº 247, de fechas 8-12-05.
 - Periódico EL DIA DE CUENCA, de fecha 29-11-05.
 - Sin alegaciones según certificado municipal de fechas 12-1-06.
- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 7-11-05 en el que indica que:

“Los proyectos de instalaciones fotovoltaicas de estas dimensiones y ubicación, no se encuentran recogidos en el Decreto 178/2002 de 17-12-2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha y se adaptan sus Anexos, no siendo necesario ser sometido a evaluación de impacto ambiental.

Los proyectos que contengan la instalación de líneas aéreas si se encuentran recogidos en el Anexo3, Grupo 3, apartado e), del Decreto 178/2002 por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999 de E.I.A., siendo necesario la presentación de una solicitud al órgano ambiental para determinar en función de los criterios contenidos en el anexo 4, su necesidad o no de sometimiento a evolución de impacto ambiental.

- Solicitudes de fechas, una de 25-10-05 de RECONOCIMIENTO DE LA CONDICIÓN DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍA EN RÉGIMEN ESPECIAL a la Dirección General

de Industria y Energía y otra de AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA en la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Cuenca.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en VILLAR DEL ÁGUILA, término municipal de TORREJONCILLO DEL REY, en el polígono 4 parcela 3008 con una superficie de 680 m².

El proyecto redactado por la Ingeniera Técnico Industrial, D^a. Silvia Hernández Hernández y esta constituido por un documento visado en fecha 28-9-05.

Se proyecta una instalación fotovoltaica de potencia nominal de 7,5 kW para conexión a la red eléctrica de Iberdrola. Estará formada por una estructura soporte de acero galvanizado apoyada sobre cuatro ruedas, y que gira en torno a dos ejes para situarse, en todo momento, perpendiculares a los rayos solares. Sobre estas plataformas irán colocados los paneles fotovoltaicos.

Instalaciones anejas: desde la instalación fotovoltaica hasta el equipo de medida situado en la entrada de la parcela, se tenderá una línea eléctrica para la evacuación de energía. Esta línea se realizará de forma subterránea para reducir el impacto visual.

La actividad a desarrollar en la parcela descrita es la de generar energía eléctrica, a partir de placas solares fotovoltaicas que posteriormente es inyectada en la red de baja tensión del pueblo y vendida a la empresa distribuidora Iberdrola.

La instalación que se proyecta está formada por 54 paneles solares fotovoltaicos de 165 Wp colocados sobre una plataforma giratoria.

La adaptación o acoplamiento de la energía producida a la red se realiza mediante la utilización de 3 inversores monofásicos INGECON SUN 2,5 de 2500 W de potencia nominal cada uno.

La potencia nominal de la instalación, suma de la potencia nominal de los tres inversores instalados será:

$$P_N = 7.500 \text{ W}$$

INFORME:

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

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

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de 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: "... bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones, ..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal".

Una vez 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 las correspondientes autorizaciones de la CONSEJERÍA DE INDUSTRIA Y TECNOLOGÍA, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de TORREJONCILLO DEL REY. Una vez concedida la licencia lo comunicará a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 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 (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 12.8.- EXPTE. 80/05. INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA CONECTADA A LA RED DE 500 KW, PROMOVIDA POR FERLOSOL S.L. Y ENERGY VILLAMAYOR, S.L., EN VILLAMAYOR DE SANTIAGO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 17-11-05.
- Informe Municipal favorable, de fecha 22-11-05, 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 22-11-05.
- Información Pública publicado en:
 - D.O.C.M. nº 254, de fecha 19-12-05.
 - Periódico EL DIA DE CUENCA, de fecha 10-1-06.
 - Sin alegaciones según certificados municipales de fechas 16-1-06 y 4-2-06.

- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 11-1-06 en el que indica que:
 - Las instalaciones fotovoltaicas son actividades que no están incluidas dentro del Decreto 178/2002, de 17-12-2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de Evaluación de Impacto Ambiental.
 - Las líneas eléctricas aéreas si se encuentran incluidas dentro del Decreto 178/2002, por lo que si la actividad lleva la instalación de una línea eléctrica, deberá iniciar el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, presentando la solicitud que se ajunta en el Servicio de Calidad Ambiental C/ Colón, nº 2, Cuenca.
 - La ubicación no afecta a espacio protegido, zona sensible, hábitat o elemento geomorfológico protegido (según lo que establece la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza), tampoco afecta a montes públicos o vías pecuarias.
- Solicitud de fecha 22-12-05 de autorización administrativa y aprobación de proyecto de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Cuenca.

ESTUDIO TÉCNICO:

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

El proyecto redactado por la Ingeniera Técnico Industrial, D^a. Nieves Galindo Castillo y esta constituido por un documento visado en fecha 16-11-05.

Se trata de una instalación con una potencia pico del campo fotovoltaico de 112.000 WP, que se consigue con 640 módulos marca Sharp de tecnología monocristalina de 175 WP; que ocupan una superficie aproximada de 832 m², montados sobre una estructura fijada sobre el suelo.

La conexión de estos módulos se configurará formando 40 grupos de 16 módulos en serie, para conseguir un rendimiento óptimo entre el campo fotovoltaico y cada inversor.

Para el sistema que nos ocupa instalaremos 1 inversos SOLEIL 100 con una potencia nominal de 100.000 W.

La tensión de trabajo en corriente continua en el punto de máxima potencia será de 550,4 V.

La instalación dispone de una caja de conexión para las dos líneas de corriente continua, ubicada en el campo de módulos, para desde allí, salir con cable de 6 mm² 0,6/1 KV hasta la conexión con el inversor.

Cada grupo de módulos dispondrá de un fusible de 6 A situado en el positivo de cada grupo. Además, se instalará un seccionador entre la caja de conexión de fusibles y el inversor, con la finalidad de garantizar la seguridad y facilitar el mantenimiento y reparación del generador.

Se instalará una caja de protección después del inversor, que incluirá un seccionador, un diferencial de 150 A (30 mA), así como un magnetotérmico de 150 A (6 KA), para completar las protecciones del sistema.

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 del TRLOTAU.

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de un 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: "... bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones,..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal".

Una vez 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 VILLAMAYOR DE SANTIAGO. 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.
- 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 12.9.- EXPTE. 82/05. NAVE AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR D. GERARDO GONZÁLEZ BELLO EN VILLALBA DEL REY (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 30-9-05.
- Informe municipal favorable de fecha 19-1-2006, relativo a:
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
- Certificado municipal expresando que los terrenos no reúnen ninguna de las condiciones para ser considerados como rústico no urbanizable de especial protección, de fecha 19-1-2006.
- Información pública:
 - D.O.C.M. num 210 de fecha 20-10-2005
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 11-10-2005
 - Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 17-11-2005
- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 4-1-06 en el que se indica que: *"Las características constructivas se adecuarán al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar"*.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal DE VILLALBA DEL REY, en la parcela 42 del polígono 31, que cuenta con una superficie de 12.620 m².

El Proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Ricardo Corpa Infante, y visado con fecha 16 de junio de 2005.

La instalación consiste en una nave, que se destinará al uso como almacén de productos agrícolas, así como para alojamiento de la maquinaria y aperos necesarios para la actividad, y cuenta con una superficie construida de 1.021,09 m².

La altura a alero es de 7 m, y a cumbrera de 10,04 m, quedando justificada por la necesidad de que puedan pasar y bascular camiones de gran tonelaje para el transporte de abonos, semilla y grano.

INFORME

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

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán

cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de una construcción adscrita al sector primario (art. 4.1.a), nave agrícola, como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 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 (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).

PUNTO 12.10.- EXPTE. 83/05. ESTABLECIMIENTO DE UN CAMPO DE TIRO. PROMOVIDO POR AGROLA S.L. EN INIESTA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 4-5-2005
- Informe municipal favorable de fecha 1-12-2005, relativo a:
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
- Certificado municipal expresando que los terrenos no reúnen ninguna de las condiciones para ser considerados como rústico no urbanizable de especial protección, de fecha 1-12-2005
- Información pública:
 - D.O.C.M. num 226 de fecha 10-11-2005
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 19-11-2005
 - Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 1-12-2005
- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 6-2-06 en el que se indica que: "*Las características constructivas se adecuarán al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar*" y que se recomienda la recogida de las vainas del cartucho.
- Solicitud de autorización a la Guardia Civil, Comandancia, Intervención de Armas de Motilla del Palancar (Cuenca) de fecha 22-12-05.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal DE INIESTA, en la
C.P.U. 1/06 Pág. 91 de 97

parcela 2, subparcelas a,c, h y g del polígono 57, ocupando el campo de tiro una superficie de 135.665 m². y cuenta con una longitud de perímetro exterior de 1.620,40 metros lineales. Los terrenos pertenecen al Coto Privado de Caza "FINCA MIRABUENO" CU-10.917, que tiene una superficie de 227,7 has.

El Proyecto ha sido redactado por el Ingeniero de Montes D. Esteban Jordán González con fecha abril de 2005.

El campo de tiro tendrá la condición de permanente. La actividad será a título particular para el entrenamiento y recreo de los usuarios, cazadores adscrito al coto de caza. La modalidad que se practicará será la de tiro al plato.

El campo de tiro dispondrá de un vallado de seguridad en todo su perímetro con una valla de 1,8 m. de altura. Asimismo se instalará una valla de 1,5 m de altura que limitará el paso desde la zona de espectadores a la línea de tiro.

El puesto de tirador tendrá una capacidad para 5 tiradores. La máquina lanzadora y sus sirvientes estarán protegidos dentro de una construcción subterránea de techo de hormigón.

Se construirá una caseta, detrás de la valla, para el descanso de los tiradores y otras personas.

INFORME

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

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de una construcción adscrita al sector terciario (art. 10), uso recreativo, 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:"... bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones,...,en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal".

Una vez 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 INTERVENCIÓN CENTRAL DE ARMAS Y EXPLOSIVOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA GUARDIA CIVIL, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de INIESTA. 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.
- 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 12.11.- EXPTE. 4/06. TRASLADO, MODERNIZACIÓN Y MEJORA TECNOLÓGICA DE INSTALACIONES PARA BODEGA DE ELABORACIÓN, CRIANZA Y EMBOTELLADO DE VINO ECOLÓGICO, PROMOVIDA POR IRJIMPA, S.L., EN LAS MESAS (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 22-4-04.
- Informe Municipal favorable, de fecha 19-1-06.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 19-1-06.
- Información Pública publicado en:
 - D.O.C.M. nº 210, de fechas 20-10-05.
 - Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 19-1-06.
- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 21-6-2002 en el que indica que: las construcciones se adecuarán al entorno, con materiales y colores que se integran paisajísticamente con el lugar.
- Informe favorable de la COMISIÓN PROVINCIAL DE SANEAMIENTO de Cuenca de fecha 16-12-04, que califica la actividad como molesta, por la posibilidad de emitir, generar u ocasionar ruidos, vibraciones, malos olores.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura de fecha 29-11-04, en el que indica que el proyecto es adecuado para el fomento de la calidad agroalimentaria en Castilla-la Mancha y que tiene aprobada una ayuda de 405.204,52 €, para una inversión de 1.986.296,66 € (Resolución de la Dirección General de Alimentación y Cooperativas de 20-7-04).

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de LAS MESAS, en el polígono 29 parcela 2 con una superficie de 463.406 M², vinculando 104.000 m², al ocupar las instalaciones una superficie de 2.080 m² ya que, según las NNSS del municipio, en la ordenanza para el suelo no urbanizable, condiciones de volumen la ocupación no puede superar el 2%.

El proyecto redactado por el Ingeniero Agrónomo, Dº. Alberto Mayordomo Mayordomo y esta constituido por un documento visado en fecha 13 de abril de 2004 y un anexo de 28-11-05.

La superficie ocupada por la edificación es de 2.080 m² desarrollados:

La bodega estará formada principalmente por cuatro naves, adosadas dos a dos, y a su vez unidas en ambos frontales por una pared común de 5,0 m. de longitud que servirá de intercomunicación entre los dos bloques de naves.

Las dos naves adosadas donde se llevará a cabo la recepción de la uva y el almacenamiento de los vinos tendrá una superficie en planta de $50,00 \times 21,00 = 1.050,00 \text{ m}^2$, siendo una nave de $50,00 \times 11,00 \text{ m}$. y la otra de $50,00 \times 10,00 \text{ m}$.

En estas dos naves, se alijarán los depósitos de almacenamiento, autovaciantes, isotermos, siempre-llenos, etc.; así como en su frontal anterior los equipos de primer procesado de la uva (despalilladora, bomba vendimia, prensa, etc...).

Las otras dos naves adosadas tendrán una superficie en planta de $45,00 \times 20,00 = 900,00 \text{ m}^2$, ocupando cada una de ellas una superficie de $45,00 \times 10,00 \text{ m}$., destinándose principalmente al envejecimiento de vinos en barricas, línea de embotellado, oficinas y vivienda para guarda.

En una de estas naves se ubicará la línea de embotellado, la cual ocupará una superficie en planta de $20,00 \times 5,00 = 100,00 \text{ m}^2$., estando la restante superficie destinada a expedición de los vinos.

La otra nave se divide en dos plantas. La planta baja se destina a envejecimiento de vinos en barricas de roble en una sala de $20,00 \times 10,00 = 200,00 \text{ m}^2$., zona de botelleros y producto palatizado y otra zona de acceso a la sala de barricas.

En ésta última nave se realizará una planta primera con una superficie de $30,000 \times 10,00 = 300,00 \text{ m}^2$., a 4,0 metros de altura donde se ubicarán las dependencias de oficinas, sala de juntas y una vivienda para guarda.

A las oficinas anteriores se accederá desde un vestíbulo adosado a la nave con una superficie de $10,00 \times 7,00 = 70,00 \text{ m}^2$. Igualmente se realizará una terraza a nivel con oficinas con una superficie de $12,50 \times 3,00 = 37,50 \text{ m}^2$. a la cual se accederá desde los despachos particulares y desde la sala de juntas.

En el ángulo opuesto a la zona de entrada principal del grupo de edificaciones se realizarán las dependencias destinadas a servicios. Este conjunto tendrá una superficie en planta de $60,00 \text{ m}^2$ y albergará las dependencias de aseos y vestuarios para personal, sala de caldera y depósito de agua y sala de cuadros eléctricos.

La altura de las edificaciones es de 9,5 m a cumbrera, justificándola pues en su interior albergarán equipos de gran altura, principalmente depósitos para procesado de uva y vinos.

Dispone de agua de un sondeo, energía eléctrica, depuradora de aguas residuales y acceso rodado.

Justifica en el proyecto tanto el uso como la ubicación en el suelo rústico, por el tipo de actividad.

Las materias primas principales son uvas aportadas por la propia empresa, ya que se trata de una bodega de autoproducción. Estas materias primas procederán de viñedos propios ubicados en los términos municipales de Las Mesas y Carrasosa de Haro.

La producción media de estos viñedos se cifra aproximadamente en 1.000.000 kg. de uva, la cual se incrementará en los próximos años hasta alcanzar una producción entorno a 1.500.000 kg., por tratarse de viñas jóvenes.

INFORME:

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

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

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

Superficie objeto de replantación. 52.000 M².

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 LOTAU). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) LOTAU).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 LOTAU).
- Fijar el importe en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 LOTAU).

PUNTO 12.12.- EXPTE. 8/06. TANATORIO, PROMOVIDO POR ANDRÉS LÓPEZ BONO, EN INIESTA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 29-3-05.
- Informe Municipal favorable, de fecha 6-2-06, 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 2-2-06.
- Información Pública publicado en:
 - D.O.C.M. nº 82, de fechas 25-4-05.
 - Periódico EL DIA DE CUENCA, de fecha 27-9-05.
 - Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 2-2-06.
- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 14-12-05.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca, de fecha 26-1-06.
- Autorización de la Delegación Provincial de Obras Públicas de Cuenca, de fecha 14-1-04, de vallado y acceso, margen izquierdo de la carretera CM-3137, entre los pp. kk. 0,844 y 0,925.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de INIESTA, en el polígono 21 parcelas 329, 330, 335 y 327 con una superficie de 15.234 m².

El proyecto redactado por el arquitecto, D Francisco Joaquín Tórtola Gómez y esta constituido por un documento visado en fechas 15-2-02, 17-6-04 y 7-6-05.

La superficie construida se desarrolla en una planta tanatorio de 384,40 m² y planta garaje de 303,26 m², total 692,66 m².

Se trata de un tanatorio con dos áreas diferenciadas, una zona pública que corresponde al tanatorio, propiamente dicho, en el que se pueden subdividir dos áreas, la zona de salas de velatorios con sus áreas de servicios, como son aseos, zona de reposo recepción y despacho; la zona de servicio, con las dependencias y sala de tanatopraxia y otra zona privada, formada por las cocheras y la zona de almacenaje.

Dispone de agua de un pozo, energía eléctrica, fosa séptica y acceso rodado.

Justifica en el proyecto tanto el uso como la ubicación en el suelo rústico, por el tipo de actividad, servicio funerario, y de otra parte por la no disponibilidad de suelo rotacional para el mismo en otra clase de suelo.

INFORME:

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

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

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de un equipamiento de titularidad privada (art. 11.3) destinado a una actividad y servicio funerario, como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: 6.751 m².

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 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 (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 13º.- 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