

## **ACTA Nº 2/2006**

### **COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO**

En Cuenca, siendo las **10,30** horas del día **veintidós de marzo 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 y Desarrollo Rural de Cuenca.

D. Rodrigo Molina Castillejo, Delegado 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<sup>a</sup> Teresa Carrasco Verde, en representación de la Delegación Provincial de Cultura.

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

D. Carlos García Recuenco, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas.

D. Vicente Poyatos Demira, en representación de la Delegación Provincial de Sanidad.

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.

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

D. Pablo León Irujo, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia.

**SECRETARIO:** D. José Francisco Sánchez Albaladejo, 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:**

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

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

D. Juan Pedro Ruiz Fernández, experto en Urbanismo.

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.

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.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 15 DEL PLAN ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MONTALBO (CUENCA), PROMOVIDO POR PROYECTOS Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE CASTILLA-LA MANCHA, S.L. PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

Con fecha 15 de marzo 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 mercantil PROYECTOS Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE CASTILLA LA MANCHA, S.L., con Plan Parcial que desarrolla el sector 15 del POM de Montalbo (Cuenca).

#### **1. ANTECEDENTES:**

Sector 15 de SUR delimitado en la Modificación Puntual nº 2 del POM de Montalbo aprobada en la CPU de 20 de julio de 2005.

- **Población:** Montalbo cuenta con 875 habitantes.
- **Superficie** de la Unidad de Actuación Sector 15: 125.321 m<sup>2</sup>.
- **Sistema:** Gestión Indirecta.
- **Situación:** al oeste del casco urbano, en el paraje denominado Pozo Hito. Los terrenos comprenden una parte de la Parcela nº 121 del Polígono 512 del catastro de rústica.
- **Objeto:** Establecer la OD del Sector 15 del POM y su ejecución.

#### **2. TRAMITACIÓN:**

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

- Entrada en la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo con fecha de registro 15-03-2006 solicitando el Informe preceptivo.
- 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 26-1-2006 (No se presentan alegaciones ni alternativas técnicas).
- Acto de apertura de plicas efectuado el 26-1-2006.
- Resultado del acto de apertura de plicas mediante certificación municipal de 26-1-2006 (No se presentó ninguna alternativa técnica, y la única proposición jurídico-económica es la presentada por la Mercantil PROYECTOS Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE CASTILLA SL).
- 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 mercantil

PROYECTOS Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE CASTILLA SL 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.
- Solicitud por parte de PROYECTOS Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE CASTILLA SL de la retirada de la Alternativa técnica con fecha 30-12-2005.
- Decreto de la Alcaldía, de fecha 12-1-06, desestimando la solicitud en base al Art. 91.3 de la LRJPAC, no recurrida por interesado alguno.
- Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de la alegación presentada por la propiedad con fecha 7- febrero de 2006, conforme al Art. 120.6 del TR-LOTAU y contestación a la misma por el Ayuntamiento de fecha 14-3-2006.

### **3. ESTUDIO TÉCNICO**

La documentación presentada en esta Delegación está constituida por:  
Alternativa Técnica, constituida por los documentos:

1. Plan Parcial de Desarrollo.
2. Proyecto de Urbanización.

Proposición Jurídica Económica  
Convenio entre la Propiedad y el Ayuntamiento.

#### **A. ALTERNATIVA TECNICA:**

Realizado por el Arquitecto D. Javier Arquero Avilés por encargo de: PROYECTOS Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE CASTILLA, S.L., como promotor y agente urbanizador.

Consta de:  
Documento de Plan Parcial  
Proyecto de Urbanización

#### **PLAN PARCIAL:**

##### **1. Memoria Informativa**

Objeto: Ordenación Detallada de los terrenos del Sector 15 de SUR del POM.

Situación: los terrenos se localizan en el Paraje de el Pozo de Hito. Linda:

Al Este con el casco urbano  
Al Oeste y Sur con SR.  
Al Norte con la antigua nacional Madrid- Valencia (cedida por el Ministerio de Fomento al Ayuntamiento de Montalbo)

Características de los terrenos: Topografía prácticamente llana, con ligera pendiente hacia el Sureste, excepto en el límite sur en el existe fuerte pendiente.

##### **Usos Edificaciones e Infraestructuras existentes:**

No se da mas información sobre el estado actual de los terrenos que el no tener especial cubierta vegetal excepto de cultivos agrícolas de secano variados.

Se adjunta la Ficha de Planeamiento desarrollo y gestión del Sector establecida en la Modificación Puntual Nº 2 del POM.

## **2. Memoria Justificativa**

Se indica en la Memoria que el Plan Parcial se ajusta en todas sus determinaciones a la OE definida en la Modificación Nº 2 del POM.

La conexión con el núcleo urbano se realiza por la antigua carretera Madrid- Valencia.  
Ordenación Detallada (OD):

De acuerdo con el Plano de Ordenación y Zonificación PO-01.

**Equipamientos:** Con una superficie total de **9.688,08 m<sup>2</sup> +1.100,00 m<sup>2</sup> =10.788,08 m<sup>2</sup>** Se sitúan dos grandes parcelas para equipamientos una central (3.669,60 m<sup>2</sup>) y otra situada al oeste del sector para uso educativo (5.600,23 m<sup>2</sup>), además de dos más pequeñas (de 268,15 m<sup>2</sup> y 150,10 m<sup>2</sup>) de las cuales una se dedicará a observatorio elevado de la laguna de Hito y otra parcela situada en la parcela H con una superficie de 1.100,00 m<sup>2</sup>.

**Zonas Verdes:** Con una superficie total de **15.244,38 m<sup>2</sup>** distribuida según plano de Zonificación en parcelas con las superficies siguientes:

**2.692,37m<sup>2</sup>** (correspondiente a SSGG).

**8.445,15m<sup>2</sup> + 952,91m<sup>2</sup> + 168,93m<sup>2</sup> + 2.985,02m<sup>2</sup> = 12.552,01 m<sup>2</sup>**.

Se han establecido en los lugares que permiten vistas sobre la Laguna de Hito, además de una gran zona verde junto a la parcela de equipamiento educativo.

**Aprovechamiento Lucrativo Residencial: Viviendas:** Se disminuye el nº máximo de viviendas previstas en la ficha de 420 a 393. Las parcelas en las que se establece el Aprovechamiento Lucrativo se remiten a una nueva Ordenanza específica del Sector 15 (que sigue denominando en plano 4º RES), con tipología de vivienda unifamiliar. Sobre una superficie total de suelo de **73.949,82 m<sup>2</sup>**.

Se indica, (aunque esta información no corresponde al PP ni al PAU), que se dispondrán en parcelas de superficie media de unos 190 m<sup>2</sup> con superficies construidas de unos 123 m<sup>2</sup>c conforme al Proyecto de Reparcelación (no se adjunta).

**Red Viaria del Sector:** se desarrolla sobre una superficie resultante de **25.338,72 m<sup>2</sup>**.

Se desarrollará en una única UA urbanizadora.

Se justifica el cumplimiento de los Estándares de Calidad Urbana para una edificabilidad inferior a 6.000 m<sup>2</sup> construidos por Ha. Se especifica el nº de plazas de aparcamiento.

Ejecución y Gestión del Plan Parcial: Gestión Indirecta.

Condiciones a cumplir en el desarrollo del Sector:

Se asumen las directrices medioambientales establecidas la Evaluación Ambiental Preliminar de la Modificación Puntual Nº 2.

## **3. Anexos.**

Se incluyen como Anexos:

Anexo I: Exigencias de los Planes de Iniciativa Particular:

Anexo II: Cuadro Resumen de Estándares:

#### **4. Normas Urbanísticas del PP**

Establece las Ordenanzas de Aplicación en el Sector 15:

Uso Residencial: Ordenanza Sector 15 de nueva creación.

Uso Dotacional Equipamientos: Ordenanza 6<sup>a</sup> EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Uso Dotacional de Zonas Verdes: Ordenanza 5<sup>a</sup> ESPACIOS LIBRES

Se dan las Condiciones de las Ordenanzas.

La nueva Ordenanza del Sector 15 de uso Residencial establece la siguiente distribución edificabilidades por manzanas:

<b>MANZANA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>COEF. EDIFICABILIDAD</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>
A	3.869,48	0,60	2.321,69
B	3.669,60	0,60	2.201,76
C	3.785,42	0,70	2.649,79
D	4.796,95	0,70	3.357,87
E	6.984,00	0,70	4.888,80
F	3.410,13	0,60	2.046,08
G	5.808,49	0,60	3.485,09
H	13.229,61	0,60	7.937,77
I	6.820,03	0,70	4.774,02
J	3.669,60	0,60	2.201,76
K	3.669,60	0,70	2.568,72
L	7.252,91	0,70	5.077,04
M	6984,00	0,70	4.885,80
<b>TOTAL</b>	<b>73.949,82</b>		<b>48.399,18</b>

#### **5. Estudio Económico- Financiero**

Se remite a la Proposición Jurídico Económica

#### **6. Documentos- Organismos**

- Convenio entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Montalbo para la Transferencia de Titularidad.
- Solicitud de Inicio de Procedimiento Ambiental para los PAUs de los Sectores nº 7, 14 y 15 de SUR del POM.

#### **7. Planos.**

Se aportan la siguiente relación de planos:

Plano P3- MP2: Suelo Urbano y Urbanizable. Zonificación. (POM)

Planos de Información:

P-I - 01: Estado Actual Topografía

P-I - 02: Estructura de la Propiedad

Planos de Ordenación:

PO-01: Ordenación Propuesta; Zonificación y Ordenanzas de Aplicación  
 PO-02: Plano Refundido; Suelo Urbano y Urbanizable, Zonificación

**Asunción de la Ordenación Estructural establecida en el POM.**  
**Cuadro Comparativo**

No se incluye ficha del Sector 15 de SUR correspondiente al PP

DENOMINACIÓN	SECTOR 15	
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
	POM	PAU
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DEL SECTOR	125.321 m <sup>2</sup>	125.321 m <sup>2</sup>
Área de Reparto	AR- Sector -15	AR- Sector -15
SSGG Adscritos (SSGG espacios libres)	2.625 m <sup>2</sup>	<b>2.692,37 m<sup>2</sup></b>
Uso Global Mayoritario	Residencial	Residencial
Usos compatibles	Según Ordenanza	Según Ordenanza
Edificabilidad lucrativa bruta	0.386 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	No se especifica
Coeficiente de Homogenización		
Aprovechamiento objetivo o real	48.400 m <sup>2</sup> c	<b>48.399,18</b>
Aprovechamiento Tipo	0.482	No se especifica
Densidad Residencial	Media	
Nº Máximo de Viviendas	420	<b>393</b>
S. Suelo lucrativo		<b>73.949,82 m<sup>2</sup></b>
Cesión de Aprovechamiento	10% At.	
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>		
	POM	PAU
Sistema Local de Equipamiento	Equip. Educativo	5.040 m <sup>2</sup>
	Otros	<b>5.187,85 m<sup>2</sup></b>
	TOTAL	<b>10.788,08 m<sup>2</sup></b>
Sistema Local de Espacios libres	12. 550 m <sup>2</sup>	<b>12.552 m<sup>2</sup></b>
Sistema local viario	determinar en el PAU	<b>25.338,72 m<sup>2</sup></b>
<b>ORDENANZA</b>		
	<i>4º Residencial (4<sup>a</sup> RES)</i>	<i>Ordenanza del Sector 15 (4<sup>a</sup> RES)</i>
Parcela mínima	150 m <sup>2</sup>	ídem
Frente mínimo de parcela	4,50 m <sup>2</sup>	ídem
Ocupación máxima de parcela	65%	65%
Fondo máximo edificable	-----	25 m.
Alturas permitidas	Máximo 2 pl. (6,80 m) Mínima 1 pl. (3,80 m)	ídem
Edificabilidad máxima sobre parcela	La Resultante de aplicar las condiciones de ocupación y altura máxima	Según manzanas: A,B,F,G,H,J: 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> C,D,E,I,K,L,M: 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Retranqueos:		Calles < de 13 m:

a vía pública a lindero fondo a linderos laterales	5,00 m 5,00 m No	Lindero lateral: No vía pública: 5 m Parc. en esquina, lateral: 0-5 m Lindero fondo: 3m <u>Calles &gt; de 13 m:</u> Lindero lateral: No vía pública: 0 m Parc. en esquina, lateral: 0-5 m Lindero fondo: 3m.
Plazas de aparcamiento Según RP LOTAU Privado:>1,5/ 100m <sup>2</sup> Público: > 50% plazas Privado	No se especifica en la Ficha	Privado: 726 plazas Público: 370 plazas
Usos Permitidos	Vivienda: Unifamiliar adosada; Garaje: categ. 1 <sup>a</sup> Oficinas: profesional Bodega: familiar Comercial; Hotelero Salas de Reunión Administrativo Docente; Sociocultural Espectáculos; Deportivo	Vivienda: Unifamiliar adosada, pareada o aislada Garaje: categ. 1 <sup>a</sup> Comercial; Hotelero Oficinas; Recreativo; Bodega: familiar; Infraestructuras y Servicios; Educativo; Cultural deportivo; Administrativo - Institucional; Sanitario-Asisten. Agrícola
Usos prohibidos	Agrícola- Ganadero Estación de Servicio.	Industrial; Religioso Ganadero Estación de Servicio

## PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Contiene la siguiente documentación:

Memoria  
Pliego de Condiciones Técnicas Económicas y Legales  
Medición  
Planos: 18 planos describiendo las obras.

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

## **B. PROPUESTA JURÍDICO- ECONÓMICA Y DE CONVENIO.**

### Convenio:

Se presenta la Propuesta del Convenio entre el Agente Urbanizador y el Ayuntamiento de Montalbo. Estipulan:

1. Un plazo de TRES MESES desde la firma del convenio para la presentación del Proyecto de Urbanización visado por el agente urbanizador.
2. DOS MESES desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización para la presentación del Proyecto de Reparcelación.
3. El Agente Urbanizador se compromete a retribuir en metálico el 10% del aprovechamiento lucrativo de Cesión al Ayuntamiento., comprometiéndose a edificar en la superficie en que se materialice la cesión, viviendas de protección pública.
4. Plazo para el comienzo de las Obras de Urbanización: SEIS MESES desde la aprobación definitiva del P.A.U. Plazo máximo de ejecución de las obras: 35 meses.
5. Garantías: 7% de los costes de urbanización que el urbanizador consignará en la Caja de Depósitos del Ayuntamiento mediante aval bancario de entidad de primer orden.
6. Penalizaciones por incumplimiento: Resolución de la Adjudicación del PAU; Indemnización por daños y perjuicios a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización; Cuenta de liquidación en la que el Agente urbanizador adeudará al Ayuntamiento el valor de las retribuciones ya percibidas.

Se adjunta el Convenio firmado entre la Propiedad y el Urbanizador, antes aludido y fechado en Montalbo, a 22- 09-2004

#### **Proposición Jurídica Económica:**

Establece los siguientes extremos:

1. Relación entre urbanizador y propietarios:

Se erige como Agente Urbanizador concesionario del Ayuntamiento: PROYECTOS Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE CASTILLA SL.

Se remite al acuerdo previo adoptado entre el Urbanizador y la Propiedad y que se adjunta en la propuesta de Convenio.

La Retribución al Urbanizador se establece en terrenos edificables mediante cesión de solares resultantes que serán definidas en el Proyecto de Reparcelación de acuerdo con el acuerdo previo establecido entre el Agente Urbanizador y los propietarios.

2. Costes de Urbanización:

Se propone la ejecución del Programa por un importe de **2.065.043,28 €**. (Dos millones sesenta y cinco mil cuarenta y tres euros con veintiocho céntimos).

<b>RESUMEN DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA</b>		<b>2.065.043,28 €</b>
<b>1. OBRAS INTERIORES (PROYECTO DE URBANIZACIÓN) PEM</b>	1.300.000,00 €	
<b>2. PRESUPUESTO DE CONTRATA DE URBANIZACIÓN</b>		
Ejecución material	1.130.000,00 €	
13% gastos generales	146.900,00 €	
6% Beneficio Industrial	67.800,00 €	
<b>TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>	1.344.700,00 €	
<b>IVA (16%)</b>	215.152 ,00 €	
<b>TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>1.559.852,00 €</b>	

<b>2. HONORARIOS TÉCNICOS</b>		218.600,00 €
<b>IVA (16%)</b>		34.976,00 €
<b>TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS</b>	<b>253.576,00 €</b>	
<b>3. TASAS Y OTROS</b>		28.600,00 €
<b>4. INDEMNIZACIONES</b>		0,00 €
<b>5. GASTOS DE CONSERVACIÓN</b>	2% s/ PEM	31.197,00 €
<b>6. GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN</b>	4%	74.929,00 €
<b>7. GASTOS FINANCIEROS</b>		0,00 €
<b>TOTAL COSTE PROGRAMA</b>		<b>1.948.154,04 €</b>
<b>8. BENEFICIO DEL URBANIZADOR</b>	3%	116.889,24
<b>TOTAL COSTE</b>		<b>2.065.043,28 €</b>

Los costes totales del PAU deben ser costeados íntegramente por el propietario del suelo.

### 3. Retribución del Urbanizador:

La Retribución al Urbanizador se establece en este caso en terrenos edificables resultantes de la actuación según lo suscrito en el acuerdo previo establecido por convenio.

En concordancia el propietario hará suyo el 20% del aprovechamiento lucrativo bruto total que se reconozca al sector.

Dado que, en todo el suelo lucrativo se aplica la misma ordenanza de aplicación y no se establecen coeficientes para distintas tipologías edificatorias, el 20% del aprovechamiento equivaldrá al 20% de la superficie de solares resultantes.

En este se determina que el pago al urbanizador en aprovechamiento mediante adjudicación de terrenos.

### 4. CONSIDERACIONES.

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Montalbo es el POM aprobado por la CPU de 12-06-2001. y sus Modificaciones MP-Nº 1 de fecha 4-11-2003 y la MP-Nº 2 de fecha 20-07-2005.

El PAU que se presenta para el desarrollo y ejecución del Sector 15 de Suelo Urbanizable que dice asumir la Ordenación Estructural establecida en el planeamiento y establece la OD del sector. Es de Gestión Indirecta. La documentación presentada en esta Delegación provincial, como integrante del PAU consiste en una Alternativa Técnica con PP y Proyecto de Urbanización, Proposición Jurídico Económica y Convenio entre el Agente Urbanizador y el Ayuntamiento, que responde a la requerida en el Art. 110 de la LOTAU.

El PAU presentado consta de la documentación correspondiente de acuerdo con el Art. 110 de la LOTAU.

### 5. OBSERVACIONES.

Vista la documentación se observa lo siguiente:

#### **A. Respecto a la Documentación Presentada:**

En cuanto al 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. Resultando que en este periodo se han realizado alegaciones, con fecha 7-2-06, que han sido consideradas, y resueltas por el Ayuntamiento.

El PP consta de los documentos requeridos, si bien adolece de una Memoria poco estructurada, conteniendo errores generales en los datos de la memoria y en los planos, que debieran rectificarse. Presenta los mínimos planos necesarios para definir la Ordenación, y remite los esquemas de redes a las definidas en el Proyecto de Urbanización.

#### **B. Respecto a Ordenación:**

##### **1. En cuanto a la Asunción de la Ordenación Estructural establecida en el POM:**

El presente PAU establece una Ordenanza de nueva creación: Ordenanza del Sector 15, cuyas condiciones de uso y volumen, den como resultado una superficie edificable resultante de la ordenación propuesta, coherente con la edificabilidad permitida en la ficha del Sector establecida en el POM.

Dicha ordenanza establece dos edificabilidades distintas distribuidas por manzanas concretas de la ordenación.

La nueva ordenanza de aplicación resulta incongruente en los siguientes aspectos:

- a) No tiene sentido plantear una tipología edificatoria adosada pareada o aislada si en las condiciones de posición en la parcela se obliga a adosarse a lindero lateral en todas las ocasiones. Esto condiciona a que solo sea unifamiliar adosada.
- b) No parece tener una justificación razonable (a excepción de cuadrar las edificabilidad máxima establecida para el sector) que para una misma tipología edificatoria con las mismas condiciones de parcela (parcela mínima 150m<sup>2</sup> igual ocupación) y volumen se planteen dos edificabilidades diferentes. Si no existe otra razón, sería más lógico establecer una edificabilidad para todas las manzanas.

No se ha señalizado el sistema general de zonas verdes de forma diferenciadas con el resto de zonas verdes del sistema local.

Oída la exposición de la Ponencia, se formula por el representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia, que se incorpora a la sesión durante la exposición de la misma si no se han solicitado informes sectoriales respecto al Plan Parcial. El Ponente indica que ya había expuesto que la dotación educativa ya se encontraba fijada en el POM y que al no haber una modificación de la Ordenación Estructural en el Plan Parcial de aquél no eran necesarios nuevos informes sectoriales.

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 3º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA ALBERCA DE ZÁNCARA (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.**

*En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Alberca de Záncara (Cuenca) redactada por D. José Lucio Arizaga López, arquitecto, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 6 de marzo 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:*

**I. ANTECEDENTES**

*La Alberca de Záncara cuenta con una población de 1.780 habitantes.*

*El planeamiento vigente en el municipio son Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 13 de mayo de 1983, y las posteriores Modificaciones Puntuales de 10-02-87; 27-07-92; 2-12-97 y 4-11-03.*

**Objeto:** La presente Modificación Puntual Nº 5 tiene por objeto la ampliación de suelo urbano con la reclasificación de una parcela de suelo rústico como suelo urbano de reserva, situada a la salida del pueblo junto a la carretera CM-3110 en dirección a Castillo de Garcimuñoz para la creación de una zona de Servicios rural. Parcela nº 11, Polígono 2 del catastro de rústica.

**II. ESTUDIO TÉCNICO**

La documentación presentada consta de:

Documento de Información conteniendo:

Memoria Informativa que justifica la procedencia de la modificación en la necesidad creación de una zona de Servicios Rural para alojamiento de camiones, almacenes y pequeña industria.  
Se incluye un Anejo con las Condiciones de uso y Volumen para SU para las siete Ordenanzas existentes.

Planos de Información

Se incluyen los siguientes planos de Información:

I-03-4 Estructura Urbana: Viario y Equipamiento  
I-04-6 Estructura Urbana Edificación y Redes.

Que son los planos correspondientes de Información de las NNSS se complementan con los planos:

I-03-08 Información. Viario y Equipamiento

I-03-09 Información Edificación y Redes.

Que indican las redes y viario ejecutados y/o pendientes de ejecución de los previstos por las NN SS en los suelos clasificados como Urbanos:

#### Documento de Planeamiento

#### Memoria Justificativa:

La Modificación nº 5 propone la reclasificación de una parcela de 107.921,46 m<sup>2</sup> de SR a SUR, con la siguiente distribución en la ordenación:

- Cesión de 9.202,13 m<sup>2</sup> de Cesiones de suelo (No se indica para que ni en concepto de que)
- Superficie de viales: 32.156,97 m<sup>2</sup>
- Superficie de suelo edificable: 64.766,52 m<sup>2</sup>. con el uso, ocupación y edificabilidad establecidos en la Ordenanza 8<sup>a</sup> de nueva creación.
- Uso dominante de pequeña y mediana industria, almacenes y aparcamiento de vehículos pesados.

Justifica el cumplimiento del TR LOTAU en cuanto al cumplimiento de:

- Art. 24.1.e: los 32.625 m<sup>2</sup> de Espacios libres previstos en sus NNSS que cubren sobradamente la exigencia de los 1000m<sup>2</sup>/200 hbtes.
- Establece la reserva de al menos 1/3 de la superficie para viario y dotaciones.(Art. 48.2b del TR LOTAU).
- Estándares de calidad en SU: No existe incremento de la edificación residencial, por lo que no procede el incremento de dotaciones del Art. 31.a).

Desarrollo y Gestión: será mediante PROYECTO DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS. Previo a la edificación.

Suficiencia de Infraestructuras: Se cuenta con capacidad suficiente para dar servicio a las construcciones existentes y a las que se puedan realizar por la presente modificación.

Impacto Ambiental: la reclasificación de SR implica la redacción de Estudio de Impacto Ambiental.

#### Refundición del Planeamiento:

Se amplían y complementan los cuadros de Condiciones de Uso y Volumen que recogen la nueva Ordenanza 8<sup>a</sup> en el Anejo a la Memoria que explica la ordenación. Se adjuntan:

Plano de ubicación de la parcela en el catastro de rústica

Plano de la Ordenación y superficies con la siguiente distribución de manzanas según usos:

Viario	32.156,97 m <sup>2</sup>
Superficie parcelas	64.766,52 m <sup>2</sup>
Expropiación carretera	1.795,84 m <sup>2</sup>
Cesiones	9.202,13 m <sup>2</sup>

Plano de Situación y Alineaciones

Condiciones de Uso de la Ordenanza 8<sup>a</sup> admite:

Uso Garaje; Almacén; Bodega; Estación de Servicio; Industria; Agrícola Ganadera; Hotelera; Comercial; Oficina; Espectáculos; Administrativo;

Condiciones de Volumen:

Se definen 4 grados: 1º; 2º; 3º y 4º con las determinaciones sobre: Parcela mínima (entre 600 y 1050 m<sup>2</sup> según grados); Ocupación máxima; Altura máxima (entre 7,50 y 10,00 m) y edificabilidad (entre 1,20 y 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

## Planos:

Se entregan los siguientes planos:

- Plano P-02-4 de Zonificación de las NNSS.
- Plano de Planeamiento Vigente: E1/5.000 .Sin numeración.
- Plano de PLANEAMIENTO. OE: Ordenación Estructural
- Plano de PLANEAMIENTO de Ordenación Detallada. OD-11

## **III. CONSIDERACIONES**

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

- 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. 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.

- 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.”*

- La Memoria Informativa es la parte que analiza las características básicas y generales del territorio en el momento de la elaboración del documento, así como los datos sobre localización, datos catastrales, normativa de planeamiento existente y situación urbanística de los terrenos, superficie, propiedad, etc.) Corresponde a la Memoria Justificativa el objeto, explicación y la justificación de la modificación propuesta.
- La Ordenación Detallada debe establecer los usos pormenorizados. El plano OD-11 no los establece. Si bien las parcelas edificables lucrativas se entiende que se dedicarán a los usos previstos para la Ordenanza 8<sup>a</sup> definidos en el cuadro correspondiente, a las denominadas “de Cesión” no se les asigna un uso específico (se supone que deberá ser dotacional público). Ya

que el tercio de la superficie establecido en el Art. 48.2.b debe ser como mínimo de: 107.921,46/3 = 35.973,82 m<sup>2</sup> y el viario exclusivamente no llega a esta superficie.

- Por otro lado las denominadas cesiones tienen realmente un carácter residual de la ordenación detallada efectuada. Si realmente se dedican a dotaciones públicas de equipamiento no parecen capaces de soportar una edificación razonable. Si se pretenden dedicar a espacios libres o zonas verdes de sistema local y/o general deberán cumplir las condiciones del Art. 24 del Reglamento de Planeamiento LOTAU. En cualquier caso se deberá establecer un uso (la cesión no es un uso).
- La Ordenación Estructural debe resolver las conexiones con las redes de Infraestructuras existentes. En este caso los planos I-03-08 y I-04-09 (aunque contradictoriamente son planos de Información) reflejan, el I-04-09 las conexiones de las redes de abastecimiento, saneamiento y EE. No está resuelta la conexión de los viales interiores de la ordenación con el la carretera CM-3110 de acceso. Significar la existencia de una proyecto de acceso.
- Respecto a la denominada Zona de expropiación de la carretera CM-3110 (1.795,64 m<sup>2</sup>) Con respecto al planeamiento solo interesa establecer, por un lado su clasificación, que se entiende que se incluye en la delimitación del SUR, y su calificación o uso. De acuerdo con el RSR la zona de dominio público y servidumbre de carreteras tendrán la consideración de SRNU de protección de Infraestructuras siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías.
- De acuerdo con el cuadro de las condiciones de volumen para el SU, se definen 4 grados para la Ordenanza nº 8 de nueva creación. En primer lugar debería señalarse para establecer la OD, no solo la ordenanza, sino el grado correspondiente. Además respecto a las condiciones establecidas para cada grado:
  - Los tramos de parcela mínima que se establecen se solapan, Ej.: una parcela de 600-610 m<sup>2</sup> pertenecería a los grados 1º y 2º simultáneamente; una parcela de 790-800 m<sup>2</sup>, a los grados 2º y 3º con edificabilidades distintas y ocupación máxima de parcela distinta, quedando por lo tanto indefinidas sus condiciones para edificación.
  - Tampoco se entiende muy bien los porcentajes de ocupación máxima con cantidades tan raras: 88,9 y 86,9 y variaciones tan pequeñas; Así como las diferencias de alturas o de edificabilidades sino se pretenden tipologías distintas. Debería existir una explicación o justificación de la OD pretendida.
  - Tampoco se entiende los distintos retranqueos planteados para la edificación marcada en los planos de OD, que no responde al ancho de calle.

En particular, y en relación con la documentación aportada:

- El documento de Refundición debería ser un documento independiente que comprendiera la documentación que sustituye y/o complementa a la correspondiente de las NNSS con indicación de los planos, páginas de las Normas, etc. a las que sustituye. Deberá incluir además de los planos, los cuadros de las condiciones de uso y volumen que modifican a los anteriores. Deberá existir un documento que explica la Modificación pretendida y que comprenderá la información y justificación conforme a lo establecido en el Art. 39 de la LOTAU).
- Respecto a los planos correspondientes a Información y a la Ordenación propuesta se hacen las siguientes observaciones:
  1. Los planos I-03-4 Estructura Urbana: Viario y Equipamiento, y I-04-6 Estructura Urbana Edificación y Redes, son los planos del documento de Información de las NNSS que realmente solo reflejan el estado de las redes y pavimentación en el momento de la redacción de estas (1.983). Se complementa con los planos I-03-08 y I-04-09 que completan la definición del estado actual de viales y servicios existentes, pero invaden el campo de la definición de la ordenación, al incluir las actuaciones previstas y la conexión con las redes existentes. Esta última definición corresponderá indicarla en los planos de la Ordenación propuesta.
  2. Se entiende de lo expresado en la pg. 7/7 del documento de planeamiento que el documento de refundición está constituido por los Cuadros de las Condiciones de uso y volumen que se incluyen en el Anejo y los planos que se relacionan en dicha pg. Entre estos

se han incluido los planos (P-02-4 de Zonificación y el plano correspondiente a la OE establecido en la Modificación puntual nº 4) que informan de las determinaciones correspondientes al planeamiento vigente en cuanto a la OE y OD (Son planos de Información)

El documento de refundición incluirá los planos de Ordenación que sustituyen a los correspondientes de las NNSS, (o, en su caso, los que se consideren necesarios para complementar y/o completar la definición de esta ordenación). No es necesario que contengan planos de Información que solo sirven para referenciar y justificar la modificación planteada (y que deberán pertenecer al documento de Modificación).

3. De igual manera que se señala en el plano OD-11 (en el que parece haber un error en el nº de plano, pues se señala el cuadrante 9 de la cartela, y no existe el 11), que complementa al plano P-02-4 de las NNSS, debería indicarse el plano OE que sustituye al plano OE de la modificación puntual nº 4 en el que debería indicarse igualmente que complementa a los correspondientes de ordenación de las NNSS.
4. Deberán de incluirse en los planos de OD los planos que definen las redes de infraestructuras propuestas y su conexión con las existentes, igualmente como complemento de los de Ordenación detallada de las NNSS (e indicando que son planos de OD)

#### **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:

- 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.*

#### **V. CONCLUSION**

A) A la vista de los antecedentes y consideraciones expuestas, el planteamiento de la Modificación Puntual nº 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Alberca de Záncara 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 sobreivamente 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.”*

En todo caso tal, como se indicó por el Presidente de la Comisión y en ese sentido se ha realizado el Informe-Propuesta, es necesario que haya contigüidad con el casco urbano de la población y que se garantice la continuidad con éste para que se pueda informar favorablemente la modificación del Planeamiento Urbanístico en aquellos municipios que no cuentan con un POM, tal y como establece el artículo 48 del TRLOTAU.

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

Antes de la exposición del siguiente punto del Orden del Día procede a retirarse de la sesión de la Comisión D. Rafael Abenza López, representante de la Unidad de Carreteras en Cuenca, de la Demarcación de Carreteras en Castilla-La Mancha.

**PUNTO 4. 1.- EXPTE. 73/05. INSTALACIÓN DE DEPÓSITOS SUBTERRÁNEOS DE ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE Y EQUIPOS SURTIDORES PROMOVIDO POR LA PALOMAREÑA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CASTILLA-LA MANCHA, EN PALOMARES DEL CAMPO (CUENCA).**

**TRAMITACIÓN:**

- Solicitud de la licencia de fecha 26-07-2005
- Informe municipal favorable de fecha 30-07-2005, 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
  - Clasificación de los terrenos como suelo rústico de reserva
- Información pública:
  - D.O.C.M. num. 159 de fecha 10-08-2005
  - Periódico "La Tribuna", de Cuenca, de 04-08-2005

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 01-09-2005
- Informe favorable del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 09-01-2006
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 26-01-2006, que califica la actividad como peligrosa
- Informe favorable del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas de Cuenca, de fecha 22-11-2005

**ESTUDIO TÉCNICO**

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de PALOMARES DEL CAMPO, en la parcela 1 del polígono 27, que cuenta con una superficie de 269.221 m<sup>2</sup>, de la que se vinculan a la instalación 20.037 m<sup>2</sup>.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D Carlos Huélamo Valero y está constituido por un documento visado en fecha 08-06-2005.

La instalación consistirá en dos depósitos subterráneos de almacenamiento de combustible de 40.000 litros de capacidad cada uno, destinados a contener gasóleo "A" y gasóleo "B" respectivamente. Además se instalará un equipo surtidor doble electrónico y un equipo surtidor sencillo electrónico, para el repostaje, en forma de autoservicio, de los vehículos de los socios de la cooperativa.

Para la alimentación eléctrica se dispondrá de un centro de transformación intemperie de 25 KVA de potencia y 20 KV de tensión primaria, con suministro en Baja Tensión a 400 V, propiedad de la cooperativa.

La superficie que se vincula a la instalación es de 20.036,88 m<sup>2</sup>, y está constituida por una zona sensiblemente rectangular de 110,00 m de ancho por 182,50 m de largo, cuyo uso actual es de labor de secano, utilizándose, al igual que el resto de la parcela, para la plantación de cereales y girasol.

La superficie de ocupación de las instalaciones proyectadas asciende a 123,00 m<sup>2</sup>, que supone un 0,614% de la superficie total vinculada, desarrollados en: oficinas 28 m<sup>2</sup> y marquesina 95 m<sup>2</sup>.

Dispone de vallado perimetral, energía eléctrica, acceso rodado y pozo filtrante.

## **INFORME**

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) del TRLOTAU, la ubicación en el suelo rústico, al tratarse de una actividad calificada como peligrosa.

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.

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

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 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 (Art. 63.1.2º d) TRLOTAU).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 TRLOTAU).
- Fijar el importe de 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 4. 2.- EXPTE. 1/06. INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DE CONEXIÓN A RED DE 80 KW DE POTENCIA NOMINAL PROMOVIDA POR GRANJA AGAS, S.L., EN MOTILLA DEL PALANCAR (CUENCA).**

**TRAMITACIÓN:**

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 15-09-2005
  - Certificación municipal favorable de fecha 11-01-2006, relativo a:
    - 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 favorable de fecha 11-01-2006, sobre la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
  - Certificado municipal expresando que los terrenos no reúnen ninguna de las condiciones para ser considerados como rural no urbanizable de especial protección, de fecha 11-01-2006
  - Información pública:
    - D.O.C.M. num 215 de fecha 27-10-2005
    - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 04-11-2005
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 11-01-2006
- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 04-08-2005 en el que se 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 del 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 sí se encuentran recogidos en el Anexo 3, 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 necesaria 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 evaluación de impacto ambiental."*

- Resolución de 20-10-2005 de la Dirección General de Industria y Energía por la que se le reconoce la condición de instalación de producción de energía eléctrica en régimen especial y se procede a su inscripción previa en el Registro Autonómico de instalaciones acogidas a dicho régimen.
- Resolución de 27-02-2006 de la Dirección General de Industria y Energía, de autorización administrativa de la siguiente instalación:
  - *"Características: Instalación solar fotovoltaica de 89,1 kWp (80 Kw nominales), prevista para dos inversores de 80 kw.. Centro de transformación intemperie de 160 KVA – 20/0,42 kV, , del que parte una línea eléctrica aérea (conductor LA-56), de 95 m de longitud hasta el apoyo nº 9090 de entronque con la L.A.M.T. a 20 kV "Romeral de la S.T. Olmedilla" San Clemente, propiedad de Iberdrola Eléctrica Distribución S.A.U.*
  - *Finalidad: Producción de energía eléctrica por generación fotovoltaica, transformación a media tensión y evacuación a la red de distribución."*

## **ESTUDIO TÉCNICO**

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de MOTILLA DEL PALANCAR, sobre la cubierta de la nave dedicada a uso ganadero en la parcela 16 del polígono 509, que cuenta con una superficie de 374.540 m<sup>2</sup>.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Industrial D. Gabriel Cuartero Cejalvo, y visado con fecha 24 de octubre de 2005.

Tiene como objeto definir las condiciones técnicas y económicas para la realización de un sistema de generación y venta de energía eléctrica mediante energía solar fotovoltaica conectada a la red en baja tensión.

El funcionamiento de este sistema consiste en transformar la energía recibida del sol (fotones) en energía eléctrica mediante el fenómeno denominado "efecto fotoeléctrico", que se produce en las células que forman los módulos fotovoltaicos. Esta energía eléctrica, producida en corriente continua, es transformada en corriente alterna, con unas características determinadas que hagan posible su inyección a la red de transporte y distribución pública, por medio de un inversor de conexión a la red.

Los componentes principales del sistema son:

- Paneles fotovoltaicos, que forman el campo solar, convirtiendo la energía solar en eléctrica: son 540 módulos de la marca PHOTOWATT, todos ellos modelo PW-1650-1 con potencia pico de 165 Wp. Irán fijados sobre estructura metálica fija compuesta enteramente por perfilaría de aluminio para la mayor liviandad de la instalación sobre la cubierta en el lado sur de la nave ganadera sobre la que se realizará la instalación. Los 540 módulos se dividirán en 60 ramas en paralelo de 9 módulos en serie cada una conectadas proporcionalmente a 2 inversores
- Inversores de conexión a red para el acondicionamiento de potencia, que se encargan de transformar la corriente continua producida por los paneles a corriente alterna perfectamente sincronizada con la red: se utilizarán dos inversores de la marca FRONIUS, modelo IG500.

La potencia del campo solar será de 89.100 Wp, que corresponde a una potencia neta entregada a la red de 80 kW nominales.

## **INFORME**

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

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 TRLTAU.

Queda justificada la situación legal de la nave sobre cuya cubierta se sitúa la instalación, cuya construcción no requería de calificación urbanística (por tratarse de edificación adscrita al sector primario con una altura total inferior a 6 m.) sino de licencia, la cual fue otorgada con fecha 28/01/2005.

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.

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 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 (Art. 63.1.2º d) TRLOTAU).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 TRLOTAU).
- Fijar el importe de 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).

Tras la aprobación de este punto se propuso por el Presidente una reflexión si para este tipo de instalaciones solares fotovoltaicas, cuyo objetivo principal es el suministro energético a instalaciones propias, sean industriales o viviendas, era necesario efectuar una nueva vinculación de suelo, con lo que habría una doble vinculación respecto al mismo, o más bien sería una modificación de una actividad que en su momento ya fue autorizada.

Abierto debate sobre este asunto con la participación de representantes de las distintas Delegaciones Provinciales y del Letrado de la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha se llegó a la conclusión de que parecía oportuno que estas solicitudes se tramitaran como modificación de actividad por los propios Ayuntamientos y sólo fuera necesaria la calificación urbanística en el que caso de que las instalaciones sean destinadas exclusivamente para obtener energía para su comercialización.

**PUNTO 4. 3.- EXpte. 2/06. NAVE PARA ALMACÉN DE BEBIDAS, PROMOVIDA POR DISTRIBUCIONES J.M.S. COOPERATIVA DE CASTILLA-LA MANCHA EN MIRA (CUENCA).**

**TRAMITACIÓN:**

- Solicitud de la licencia de fecha 22-07-2004
- Certificado municipal expresando que los terrenos se encuentran clasificados como suelo rústico de reserva, de fecha 02-03-2006.
- Informe municipal favorable de fecha 02-03-2006, 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
- Información pública:
  - D.O.C.M. num. 28 de fecha 08-02-2006
  - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 11-10-2005

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 03-03-2006

- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 28-04-2005, que califica la actividad como molesta.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 29-03-2005, en el que indica que las características constructivas se adecuarán con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.

## **ESTUDIO TÉCNICO**

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de MIRA, en las parcelas 130, 131, 132, 136, 137, 193 y 194 del polígono 32, que cuentan con una superficie total de 41.713 m<sup>2</sup>.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Agrónomo D José Andrés Chulilla Izquierdo y está constituido por un documento visado en fecha 11-05-2004.

La actividad a desarrollar consiste en la adquisición de bebidas al por mayor, descarga de los productos del camión, almacenamiento y reparto de los productos al detalle a bares, comercios y establecimientos análogos.

La edificación proyectada ocupará una superficie total de 691,22 m<sup>2</sup> y se desarrollará en dos edificios que se denominarán “nave vacío” y “nave lleno”; a ésta última le corresponde la altura máxima de cumbre, que es de 8,20 m.

El acceso se produce desde la carretera comarcal CM-2109, Camporrobles - Carboneras de Guadazaón, por un camino asfaltado en buen estado de rodaje. Las obras previstas incluyen la conexión con las redes municipales de abastecimiento de agua y saneamiento (alcantarillado), así como el suministro eléctrico, que partirá desde una línea aérea que discurre próxima a los terrenos.

## **INFORME**

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

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.

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

La superficie objeto de replantación se sitúa en las parcelas 130 y 136 y asciende a un total de 23.575 m<sup>2</sup>, lo que supone un 56,52% del total

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 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 (Art. 63.1.2º d) TRLOTAU).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 TRLOTAU).
- Fijar el importe de 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 4. 4.- EXPTE. 3/06. PARQUE FOTOVOLTÁICO DE 111,6 KWP Y 100 KW NOMINALES, PROMOVIDO POR GALBAR SOLAR, S.L. EN LAS PEDROÑERAS (CUENCA).**

**TRAMITACIÓN:**

- Solicitud de la licencia de fecha 05-08-2005
- Certificado municipal favorable de fecha 14-11-2005, relativo a:
  - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población
  - Clasificación de los terrenos como suelo rústico de reserva
  - 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
- Información pública:
  - D.O.C.M. num 194 de fecha 28-09-2005
  - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 27-01-2006

Sin alegaciones, según certificados municipales de fechas 27-10-2005 y 22-2-06.

- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 23-02-2006, en el que se comunica que:

*"... los proyectos de instalaciones fotovoltaicas de estas características 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 del Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha y se adaptan sus Anexos, no siendo necesario ser sometido a Evaluación de Impacto Ambiental.*

*La instalación igualmente no afecta a espacios protegidos, zona sensible, hábitat o elemento geomorfológico protegido (según establece la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza), tampoco afecta a montes públicos o vías pecuarias."*

- Expediente en tramitación ante la Delegación Provincial de Industria y Tecnología, según se desprende del requerimiento de fecha 13-10-2005 efectuado por dicha Delegación para que se complete la documentación al objeto continuar con la tramitación del mismo.
- Resolución de 16-11-2005 de la Dirección General de Industria y Energía por la que se le reconoce la condición de instalación de producción de energía eléctrica en régimen especial y se procede a su inscripción previa en el Registro Autonómico de instalaciones acogidas a dicho régimen.

## **ESTUDIO TÉCNICO**

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de LAS PEDROÑERAS, en las parcelas 23, 53 y 54 del polígono 17, que cuentan con una superficie de 35.000 m<sup>2</sup>.

El proyecto ha sido redactado por D. Antonio Galiano Osma, Ingeniero Técnico Industrial, y tiene por objeto la construcción de un generador fotovoltaico de 111,600 Kwp conectado a la red eléctrica en un punto acordado con la Compañía distribuidora.

La energía eléctrica producida por la central solar fotovoltaica se inyecta en la línea trifásica de baja tensión (220/380 V) mediante la utilización de inversores DC/AC apropiados.

El sistema fotovoltaico de 111,600 Kwp consta esencialmente de:

- 12 módulos en serie por 60 en paralelo de 155 Wp; en total son 720 módulos fotovoltaicos marca PHOTOWATT, modelo PW-1650, de potencia máxima 155 Wp, lo que da lugar a una potencia nominal de 111.600 Wp.
- 1 inversor trifásico de 100 Kw.

El campo formado por 720 módulos se instalará en unas estructuras soporte unidas al seguidor de doble eje, construidas en acero galvanizado, evitando soldaduras ni taladros posteriores al galvanizado. El montaje será con tortillería en acero inoxidable, sobre las piezas previamente diseñadas y con los orificios de fábrica destinados a tal efecto, evitando de este modo la formación de pares galvánicos y/o efectos de corrosión de la estructura.

## **INFORME**

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

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.

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 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 LAS PEDROÑERAS. 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 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 (Art. 63.1.2º d) TRLOTAU).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 TRLOTAU).
- Fijar el importe de 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 4.5.- EXPTE. 7/06. NAVE INDUSTRIAL DESTINADA A ALMACÉN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS, PROMOVIDO POR CONSTANCIO CASAS, S.L. EN CHILLARÓN DE CUENCA (CUENCA).**

**TRAMITACIÓN**

- Solicitud de la licencia de fecha 03-09-2003
  - Certificado municipal expresando que los terrenos no se encuentran clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección, de fecha 16-03-2006.
  - Informe municipal acreditando la inexistencia de suelo calificado para uso industrial susceptible de albergar la actividad, de fecha 16-03-2006.
  - Informe municipal favorable de fecha 16-03-2006, 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
  - Información pública:
    - D.O.C.M. num. 171 de fecha 08-12-2003
    - Periódico "La Tribuna", de Cuenca, de 04-02-2006
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 03-03-2006.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 15-03-2004.
  - Informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 03-06-2005, que indica que las características constructivas se adecuarán al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.
  - Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 26-01-2006.
  - Solicitud de informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 16-3-06.

**ESTUDIO TÉCNICO**

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de CHILLARÓN DE CUENCA, en las parcelas 33 y 34 del polígono 4, que cuentan con una superficie total de 23.815 m<sup>2</sup>.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Industrial D. Pedro Egido García y está constituido por un documento visado en fecha 18-08-2003 y un anexo de fecha marzo 2005.

La actuación que se pretende es la ejecución de una nave industrial destinada a almacén de productos agrícolas, siendo las fases principales de la actividad:

- Recepción de materias primas
- Almacenamiento en los distintos lugares destinados a tal efecto
- Venta de mercancía a minoristas

La superficie total construida es de 1.861,70 m<sup>2</sup>, distribuida como sigue:

ZONA OFICINAS	OFICINA	34,32 m <sup>2</sup>
	DESPACHO	18,09 m <sup>2</sup>
	SALA	15,82 m <sup>2</sup>
	VESTUARIO HOMBRES	9,04 m <sup>2</sup>
	VESTUARIO MUJERES	9,04 m <sup>2</sup>
	ZONA DISPONIBLE	66,58 m <sup>2</sup>
	DISTRIBUIDOR	12,14 m <sup>2</sup>
ZONA ALMACÉN	NAVE CEREAL	461,76 m <sup>2</sup>
	NAVE ABONO	461,76 m <sup>2</sup>
	NAVE LIMPIA DE SEMILLAS	461,76 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL		1.550,03 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA		1.861,70 m <sup>2</sup>

Las infraestructuras y servicios previstos son:

- Suministro de agua a través de un sondeo de agua.
- Fosa séptica, que será periódicamente recogida por una empresa, para el saneamiento
- Conexión a la red eléctrica a través de una línea de alta tensión que pasa por la parcela, con instalación de un centro de transformación tipo intemperie, del que partirán las líneas eléctricas en baja tensión, para dar servicio al cuadro general.

La nave es de planta rectangular, tiene una altura de pilares de 8,50 m y una altura de coronación de 9,50; el motivo es la necesidad, para el desarrollo de la actividad, de almacenar grandes volúmenes así como realizar descargas mediante camiones de gran tonelaje, siendo la altura adoptada la mínima para poder realizar dicha operación.

## **INFORME**

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

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.

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la

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

Se ha fijado como zona de reforestación el perímetro de la parcela que no ha sido vallado, con una superficie total de 16.174 m<sup>2</sup>.

-El 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 autorización de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de CHILLARÓN DE CUENCA. 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 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 (Art. 63.1.2º d) TRLOTAU).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 TRLOTAU).
- Fijar el importe de 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 4.6.- EXPTE. 13/06. INSTALACIÓN DE GENERACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA MEDIANTE GENERACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DE 6 MWP, PROMOVIDA POR INGENIERÍA EBAXTE, S.L.U. EN OLMEDA DE LA CUESTA (CUENCA).**

**TRAMITACIÓN:**

- Solicitud de la licencia de obra y actividad de fecha 20-12-2005
- Informe municipal favorable de fecha 14-02-2006, 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 pertenecen a la categoría de suelo rústico de reserva, de fecha 24-01-2006
- Información pública:

- D.O.C.M. num 16 de fecha 213-01-2006
- Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 20-01-2006

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 16-02-2006

- Respuesta del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca a la solicitud de instalación, de fecha 28-11-2005, en el que se comunica que:

*"... dicha actividad no se encuentra recogida en los Anejos del Decreto 178/2002, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 5/99, de 8 de abril de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha, y por tanto no sometida a procedimiento de Evaluación Ambiental.*

*Recordarles que las instalaciones de vallado perimetral de la planta solar habrán de ser permeables a la fauna silvestre, y por tanto que sus características coincidan con las recogidas en el apartado 1 del artículo 20 del Decreto 141/1996, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de aplicación de la Ley 2/1993, de 15 de julio de Caza de Castilla-La Mancha (altura máxima dos metros, distancia entre hilos verticales 30 centímetros, hilos horizontales inferiores a distancias de 15 centímetros, no anclar al suelo, número de hilos horizontales máximo será el número entero que resulte de dividir la altura en centímetros entre 10), o aquellas que posean distancias entre hilos inferiores más amplias."*

- Expediente en tramitación ante la Delegación Provincial de Industria y Tecnología, según se desprende del requerimiento de fecha 17-01-2006 efectuado por dicha Delegación para que se complete la documentación al objeto continuar con la tramitación del mismo.
- Resolución de 22-02-2005 de la Dirección General de Industria y Energía por la que se le reconoce la condición de instalación de producción de energía eléctrica en régimen especial y se procede a su inscripción previa en el Registro Autonómico de instalaciones acogidas a dicho régimen.

## **ESTUDIO TÉCNICO**

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de OLMEDA DE LA CUESTA, en las parcelas 163, 164, 165 y 169 del polígono 501, que cuentan con una superficie de 151.600 m<sup>2</sup>.

El proyecto ha sido redactado por Ingeniería Ebaxte S.L.U. y tiene por objeto una instalación industrial para la producción de una potencia eléctrica de 6 MW h/p, mediante la utilización de células solares, ocupando un espacio de 14 Ha incluyendo la planta solar y el centro de transformación ligado a la evacuación de energía eléctrica.

El proceso consta básicamente de las siguientes partes:

- Transformación energía solar – electricidad
- Conversión corriente continua – corriente alterna
- Transformación y transporte de energía

Para el desarrollo y ejecución de la instalación proyectada es necesario el montaje de una estructura metálica que sirva de apoyo y soporte del aparellaje y los embarrados, así como para el amarre de la línea.

El Proyecto lleva implícita la construcción de una línea subterránea de evacuación menor de 3 Km de longitud, en concreto de 650 m. Se trata de una línea de evacuación de 66 KV, que transcurre sobre terrenos de barbecho, cultivos de cereales.

Asimismo, a lo largo de los terrenos donde se instalarán las placas solares, se instalarán centros de recogida y transformación de energía para su posterior evacuación.

## **INFORME**

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

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.

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 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 OLMEDA DE LA CUESTA. 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 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 (Art. 63.1.2º d) TRLOTAU).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 TRLOTAU).
- Fijar el importe de 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 4. 7.- EXpte. 14/06. INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA DE CONEXIÓN A RED DE 130 KW PROMOVIDO POR IMMODO SOLAR, S.A. EN CASAS DE HARO (CUENCA).**

**TRAMITACIÓN:**

- Solicitud de la licencia de fecha 29-12-2005
  - Certificado municipal favorable de fecha 21-02-2006, 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 se encuentran clasificados como suelo rústico de reserva, de fecha 21-02-2006.
  - Información pública:
    - D.O.C.M. num. 19 de fecha 26-01-2006
    - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 03-01-2006
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 21-02-2006
- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 07-11-2005, en el que se 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 del Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha y se adaptan sus Anexos, no siendo necesario ser sometido a Evaluación de Impacto Ambiental.”*
  - Resoluciones de 02-11-2005 de la Dirección General de Industria y Energía por las que se reconoce la condición de instalación de producción de energía eléctrica en régimen especial y se procede a su inscripción previa en el Registro Autonómico de instalaciones acogidas a dicho régimen, a las instalaciones "Esperanza" números 1, 4, 5, 6, 7 y 8.
  - Resolución de 21-02-2006 de la Dirección General de Industria y Energía, de autorización administrativa de la siguiente instalación:
    - *“Características: Instalación solar fotovoltaica de 172,8 kWp (144,5 Kw nominales), que consta de 8 subinstalaciones con sus correspondientes inversores. Centro de transformación y seccionamiento de 160 KVA – 20/0,42 KV, instalado en un edificio prefabricado, del que parte una línea eléctrica aéreo-subterránea, de 210 m de longitud (180 m subterráneos) hasta el apoyo nº 19424 de entronque con la L.A.M.T. a 20 kV Teatinos de S.T. San Clemente, propiedad de Iberdrola Eléctrica Distribución S.A.U.*
    - *“Finalidad: Producción de energía eléctrica por generación fotovoltaica, transformación a media tensión y evacuación a la red de distribución.”*

**ESTUDIO TÉCNICO**

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de CASAS DE HARO, en la parcela 32 del polígono 3, que cuenta con una superficie de 19.110 m<sup>2</sup>.

El proyecto ha sido redactado por la Ingeniera Técnico Industrial D<sup>a</sup> Patricia Ramírez Fernández y está constituido por un documento visado en fecha 11-10-2005.

El objeto del proyecto es la instalación de una huerta solar de 130 kW totales conectada a la red eléctrica para la venta de la energía obtenida. La planta en cuestión estará formada por seis instalaciones individuales, una de 90 kW y cinco de 10 kW, todas ellas denominadas ESPERANZA y numeradas como 1, 4, 5, 6, 7 y 8:

- La instalación de 90 kW proyectada tendrá una potencia pico de 92.160 Wp, que se conseguirá con 576 módulos de silicio policristalino de 160 Wp fabricados por BP Solar repartidos en 8 subcampos de 72 módulos, formando series de 16.

El campo solar alimentará a un inversor Ingecon Sun 80 y terminará en el punto de conexión de la compañía eléctrica donde se ubicarán los correspondientes contadores de energía y los elementos de protección eléctrica.

- La instalación de 10 kW proyectada tendrá una potencia pico de 11.520 Wp, que se conseguirá con 72 módulos de silicio monocristalino de 160 Wp fabricados por BP Solar repartidos en 3 subcampos de 24 módulos, formando series de 8.

Cada subcampo alimentará a un inversor Ingecon Sun 3.3 y terminará en el punto de conexión de la compañía eléctrica donde se ubicarán los correspondientes contadores de energía y los elementos de protección eléctrica.

La instalación complementa una anterior, compuesta por dos instalaciones individuales de energía solar fotovoltaica de 10 kW, obteniendo así una potencia total final de 150 kW. Dichas instalaciones, denominadas ESPERANZA 2 y ESPERANZA 3 fueron objeto de calificación urbanística, la cual le fue otorgada mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2005.

Para corregir el impacto visual de la instalación se coloca el 50% de la superficie afectada arbustos y vegetación propia de la zona (no sobrepasando la altura de 1,5 m y sin necesidad de riego).

## **INFORME**

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

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 TRLTAU.

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.

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 TRLTAU). 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) TRLTAU).

- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 TRLOTAU).
- Fijar el importe de 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 5º.- RUEGOS Y PREGUNTAS**

No los hubo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión siendo las doce 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