

ACTA Nº 3/2006

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

En Cuenca, siendo las **10,30** horas del día **doce de mayo 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. Rodrigo Molina Castillejo, Delegado Provincial de Agricultura.

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

D. Francisco Javier Gallego Carrasco, en representación de la Delegación Provincial de Sanidad.

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 Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia.

D. Juan Pedro Ruiz Fernández, experto en Urbanismo.

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:

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.

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

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. 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.- INFORME PONENCIA TECNICA.

SERVICIO DE URBANISMO.- Estado del Planeamiento Urbanístico de los Municipios de la Provincia de Cuenca, con especial atención sobre aquellos que al día de hoy carecen de él, para conocimiento y efectos oportunos de la Comisión Provincial de Urbanismo.

ANTECEDENTES

- 2.- Listado de Municipios, y número de habitantes de éstos, que al día de hoy carecen de Planeamiento Urbanístico Municipal o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

MUNICIPIO	POBLACIÓN
ACEBRON, EL	278
ALBALADEJO DEL CUENDE	385
ALBENDEA	169
ALCALA DE LA VEGA	171
ALCANTUD	116
ALCOHUJATE	55
ALTAREJOS	290
ARANDILLA DEL ARROYO	34
ARRANCACEPAS	36
ATALAYA DEL CAÑAVATE	130
BARCHIN DEL HOYO	123
BASCUÑANA DE SAN PEDRO	41
BELMONTEJO	250
BONICHES	181
BUCIEGAS	79
BUENACHE DE ALARCON	616
BUENACHE DE LA SIERRA	105
BUENDIA	505
CAMPILLOS-PARAVIENTOS	140
CAMPILLOS-SIERRA	96
CAMPOS DEL PARAISO	1.069
CANALEJAS DEL ARROYO	343
CAÑADA DEL HOYO	333
CAÑADAJUNCOSA	346
CAÑAVATE, EL	238
CAÑAVERAS	377
CAÑAVERUELAS	223

CAÑIZARES	615
CASAS DE GUIJARRO	135
CASTEJON	224
CASTILLEJO DE INIESTA	166
CASTILLO-ALBARANEZ	28
CERVERA DEL LLANO	315
CIERVA, LA	52
CUEVA DEL HIERRO	49
CHUMILLAS	47
FRESNEDA DE ALTAREJOS	85
FRONTERA, LA	203
FUENTELESPINO DE MOYA	149
FUERTECUSA	111
GASCUEÑA	157
GRAJA DE CAMPALBO	134
GRAJA DE INIESTA	371
HENAREJOS	251
HONTANAYA	423
HONTECILLAS	86
HUELVES	64
HUERGUINA, LA	108
HUERTA DEL MARQUESADO	243
LAGUNA DEL MARQUESADO	71
LAGUNASECA	124
LANDETE	1.477
LEGANIEL	244
MASEGOSA	122
MONREAL DEL LLANO	80
MONTALBANEJO	187
MONTEAGUDO DE LAS SALINAS	133
MOTA DE ALTAREJOS	56
NARBONETA	91
OLMEDA DEL REY	234
OLMEDA DE LA CUESTA	43
OLMEDILLA DE ALARCON	166
OLMEDILLA DE ELIZ	29
PAJARON	126
PARRA DE LAS VEGAS, LA	56
PEDERNOSO, EL	1.268
PERALEJA, LA	149
PESQUERA, LA	273
PINAREJO	387
PINEDA DE CIGÜELA	139
PIQUERAS DEL CASTILLO	78
PORTALRUBIO DE GUADAMEJUD	87
PORTILLA	96
POYATOS	109

PUEBLA DE DON FRANCISCO	351
PUEBLA DEL SALVADOR	283
REILLO	146
ROZALEN DEL MONTE	113
SAN PEDRO PALMICHES	101
SANTA MARIA DEL VAL	113
SOLERA DEL GABALDON	45
TEJADILLOS	159
TINAJAS	372
TORRALBA	191
TORREJONCILLO DEL REY	667
TORRUBIA DEL CAMPO	334
TORRUBIA DEL CASTILLO	36
TRIBALDOS	134
VALDECOLMENAS, LOS	114
VALDEOLIVAS	273
VALHERMOSO DE LA FUENTE	56
VALSALOBRE	66
VALVERDEJO	142
VELLISCA	166
VILLACONEJOS DE TRABAQUE	490
VILLALBA DEL REY	675
VILLANUEVA DE GUADAMEJUD	120
VILLANUEVA DE LA JARA	2.350
VILLAR DE DOMINGO GARCIA	276
VILLAR DEL HUMO	350
VILLAREJO DE FUENTES	756
VILLAREJO DE LA PEÑUELA	31
VILLAREJO-PERIESTEBAN	524
VILLAVERDE Y PASACONSOL	418
VILLORA	196
VINDEL	22
YEMEDA	29
ZAFRA DE ZANCARA	190

CONSIDERACIONES

1.- La legislación urbanística autonómica está conformada por:

- 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 (**TRLOTAU**).
- 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.
- Decreto 248/2004, de 14 septiembre, por el que se aprueba el **Reglamento de Planeamiento** de la Ley 2/1998, de 4-6-1998 (LCLM 1998\143), de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

- 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.
 - Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- 2.- Según la citada normativa, Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Arts 34 y 44) y en especial el Reglamento de Planeamiento, dispone que :
- “**Artículo 35.** Deber municipal de integración de la ordenación urbanística (OU) mediante planeamiento.
1. Los municipios de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha **deberán**:
 - a) Ordenar sus correspondientes términos municipales mediante el planeamiento urbanístico correspondiente según la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y este Reglamento.
 - b) Elaborar, aprobar y actualizar Ordenanzas de la Urbanización y la Edificación.
 2. Cuando un municipio carezca del Plan del que deba estar dotado o éste haya sido suspendido o anulado, la Comisión Provincial de Urbanismo procederá en los términos establecidos en el artículo 34.1 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.”
- 3.- El Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Dispone:
- “**Artículo 8.** De las Comisiones Provinciales de Urbanismo. Les corresponde:
- i) Requerir a los Ayuntamientos para que elaboren el planeamiento municipal correspondiente y, en su caso, adoptar las medidas necesarias para la elaboración de dicho planeamiento en sustitución del municipio.”
- 4.- El Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, dispone en las **Disposiciones Transitorias**:
- “**Segunda.** Los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley
1. Todos los planes y los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento, si bien se ejecutarán de conformidad con las previsiones de esta Ley.
 2. Cualquier innovación de estos planes e instrumentos urbanísticos deberá adaptarse a las determinaciones y el contenido de esta Ley, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma.
 3. **Las Normas Subsidiarias del Planeamiento con ámbito provincial vigentes** a la entrada en vigor de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, **prolongarán su vigencia**, conforme al régimen legal que les es aplicable, hasta que todos los municipios incluidos en su ámbito territorial de aplicación tengan aprobado y en vigor el instrumento de planeamiento general que proceda, según lo dispuesto en esta Ley. No obstante, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá alterar el contenido de dichas Normas por el mismo procedimiento que se siguió para su aprobación.”

“**Séptima.** Municipios sin planeamiento urbanístico

Los Municipios que, a la entrada en vigor de esta Ley, no dispongan de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, hasta que se aprueben y entren en vigor los correspondientes Planes de Delimitación de Suelo Urbano o de Ordenación Municipal, **seguirán rigiéndose por las Normas Subsidiarias Provinciales**, sin perjuicio de la aplicación directa de las siguientes reglas:

1ª En el suelo situado fuera de los núcleos de población, se estará a lo dispuesto en el artículo 55 de esta Ley, así como al procedimiento previsto en la misma para la calificación urbanística.

2ª En los núcleos de población, se podrá edificar un número de plantas que alcance la altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas sin que, en ningún caso, puedan superarse las tres plantas o los 10 metros de altura máxima.”

- 5.- La Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca, con fecha 14 de diciembre de 1994, aprobó definitivamente el expediente de Formulación de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial (NSPMAP), publicadas en el DOCM nº 4, de 27 de enero de 1995.
- 6.- Las citadas NSPMAP son de aplicación tanto a los municipios sin planeamiento como a los que disponen de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano sin Ordenanzas: Total 144.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, acuerda por unanimidad, comunicar a los Ayuntamientos de la Provincia de Cuenca que al día de hoy le son aplicables las **NSPMAP** (carecen de cualquier tipo de Planeamiento Urbanístico o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano) que:

- 1º.- En base a lo que establece el Artículo 8,1, i) del Decreto 31/2.005 de 29 de marzo de 2.005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de Castilla-La Mancha, requerirles que elaboren el Planeamiento Municipal correspondiente; advirtiéndoles que en un futuro se podrían adoptar las medidas necesarias para elaborar dicho Planeamiento en sustitución del Municipio, posibilidad que contempla tanto el T.R.L.O.T.A.U. como el R.P.L.O.T.A.U.
- 2º.- Según la legislación básica aplicable (T.R. y R.P.L.O.T.A.U.), todos los Municipios deben disponer al menos de Plan de Delimitación de Suelo Urbano; obligación que no es nueva, sino que nace y se remonta a la Ley del 12 de mayo de 1.956, reformada posteriormente por el Texto Refundido del 9 de abril de 1.976, y así sucesivamente hasta nuestros días.
- 3º.- Incurrirán en responsabilidad personal los miembros de las Corporaciones Municipales tal y como establecen los Capítulos V y VI del T.R.L.O.T.A.U., relativos a la Disciplina Territorial y Urbanística y a las Infracciones y Sanciones Urbanísticas, de aquellos que aprueben y concedan Licencias que vulneren los principios contenidos en la Legislación Urbanística.
- 4º.- Que la Consejería de Vivienda y Urbanismo dispone de una línea de ayudas para facilitar el desarrollo de actuaciones tendentes a la redacción de instrumentos de planeamiento, en colaboración con los Ayuntamientos de la Comunidad.

Esta modalidad de ayuda se concreta en convenios de cooperación financiera entre la Consejería de Vivienda y Urbanismo y el Ayuntamiento interesado con el objetivo de llevar a cabo la formación del Instrumento de Planeamiento que corresponda.

El apoyo financiero para la formulación del Instrumento de Planeamiento consiste en una ayuda de importe máximo del 70% de las cantidades destinadas a tal fin, incluidos:

- Los gastos financieros y honorarios de redacción técnica y
- Los gastos de obtención de la cartografía.

PUNTO 3º.- EXPEDIENTE RELATIVO AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE FUENTES (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando, referente a la redacción del Plan de Ordenación Urbana de FUENTES remitido a esta Delegación Provincial con fecha de entrada de 20 de marzo de 2006, para el trámite previsto en el Art.36.2.B del TR de la LOTAU y una vez visto el proyecto presentado, se emite el siguiente informe:

De acuerdo con el Art. 40 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU (RP LOTAU), el Plan de Ordenación Municipal 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 Fuentes se halla situado en el extremo central este de la provincia de Cuenca y limita con los municipios de Cuenca, Arcas del Villar, Monteagudo de las Salinas, Reñillo y Cañada del Hoyo.

Tiene una superficie total de 108 Km², y cuenta con una población de 516 habitantes.

Cuenta con Instrumento de Planeamiento propio, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de fecha 10-6-1992.

2. CONSIDERACIONES

A) RESPECTO A LA ORDENACIÓN

- Se clasifica gran cantidad de SUNC y SUB de manera que las dimensiones actuales del casco urbano pasan a triplicarse. Debe incluirse en la Memoria Justificativa un estudio de Población y edificabilidad, así como la demostración de la suficiencia de las redes existentes o las previsiones sobre las mismas.
- No vienen definidas en ningún documento las Normas de las Zonas establecidas para el SUB (ZUB-1 y ZUB-2), y que se asignan a los sectores correspondientes en las fichas.
- Las Zonas Verdes (que solo figuran y sin especificar su carácter general o local, en los planos correspondientes a la OE de Clasificación y Zonificación, y exclusivamente aparecen señaladas las que se prevén en el SUB situadas en los bordes de ríos y arroyos) se ven muy escasas y no

parecen cumplir las condiciones establecidas para las ZV de SSGG. En todo caso debe justificarse en la Memoria su suficiencia y que cumplen las condiciones establecidas en los Arts. 21 y 24 del RP para la población prevista en el POM.

En relación con el terreno situado en las márgenes del río y arroyos, 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.

- Se deben definir los SSGG de Comunicaciones, Equipamiento y Espacios Libres.
- Debe definirse la OD de las UA en SUNC. En ninguna de ellas se refleja viario interior, si bien en la ficha correspondiente figura un porcentaje destinado a viario. El plano de Sectorización señala la delimitación de las UA con una doble línea dejando un espacio interior que no debe existir sino es un vial. Hay UA de pequeña superficie que podrían no necesitar viales de acceso a las parcelas pero otras tienen dimensiones excesivas para poder considerarse manzanas o resultan totalmente pegadas a manzanas existentes que no permitirían el acceso a nuevas edificaciones.
- Muchas de las UA tienen una superficie excesivamente pequeña para poder reservar dotaciones de SLL razonables.
- También se observa que existen ciertos viales de formas extrañas que parecen impracticables como tales. No queda claro en los planos si realmente son vías de comunicación.
- Deben señalarse las edificaciones que queden fuera de Ordenación a la entrada en vigor del nuevo planeamiento así como regular sus Condiciones en las NNUU.
- Las UA 16, 17 y 18, de uso global Terciario, deben reservar las dotaciones correspondientes establecidas en el Art. 21 del RP LOTAU.
- Existen contradicciones en los cálculos de la edificabilidad bruta fijada para UA y Sectores, la Ordenanza de aplicación y el Aprovechamiento Tipo calculado para las áreas de reparto.

B) RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN

Memoria Informativa

- No existe un estudio de población ni de la edificabilidad prevista en desarrollo del POM. En vistas a la justificación del cumplimiento del apartado a) del Art. 31 deberá darse en m² construidos por Ha (S total de suelo edificable / Superficie total de SU delimitada).
- Pág. 18: informes y dictámenes: en la tramitación faltarían al menos los siguientes: Consejería de Bienestar Social, una entidad competente en materia de accesibilidad, Ministerio de Economía y Hacienda, Consejería de Sanidad.
- Pág. 34: se cita un aeródromo.

Planos de Información:

En general respecto a la nomenclatura y numeración de los planos se hacen las siguientes observaciones:

1. Deberán diferenciarse los planos de Información y los de Ordenación en las cartelas. En los planos de ordenación la palabra "PROPUESTA" con la que se indica, no es apropiada. Es recomendable que los de Información y los de Ordenación lleven numeración independiente.

Además se pueden indicar con subíndices, etc. los distintos planos que reflejan idéntica información aunque requiera varios planos debido a la escala (cuadrantes), referenciando los mismos a un esquema.

2. El nº de planos es excesivo. La información catastral de rústica (44planos, uno para cada polígono catastral) no tiene sentido que sea tan exhaustiva, ni a escala tan precisa. Bastará con una escala 1/10.000 y que integre los polígonos dentro del término. Existen numerosos planos del término municipal que se pueden compilar en uno.
3. En general la representación gráfica se debe mejorar.
4. La zona de PINASA carece de redes municipales de agua, saneamiento, viario y luz, por lo que no reúne los requisitos para ser suelo urbano.
5. El plano 52: ¿alternativas¿
6. El plano 54: qué sentido tiene.
7. Los planos 55-65: esa información recogerla en dos planos.
8. Los planos 68-71: son planos de ordenación.
9. El plano 77: agua Las Zomas: no da esa información.

Planos de Ordenación:

1. Nombrarlos como Planos de Ordenación, no "Propuesta", avance.
2. Se presenta un plano para cada una de las clases o categorías de SR. Conformer un solo plano de Clasificación en el que se reflejen las distintas clases y categorías de SR.
3. Planos de Servicios existentes: Saneamiento; Abastecimiento; Alumbrado y Viario no son de Ordenación.
4. El plano nº 80 Plano de Clasificación del SR ya integra los anteriores (68-71). Conforme al Art. 49 del RP, los planos de clasificación del SR deben presentarse a escala 1: 10.000.
5. En los planos de Zonificación. E: 1/ 2.000, Las Zonas establecidas por el POM deben quedar definidas por su uso global mayoritario, intensidad y densidad edificatoria.

En general se hacen las siguientes Observaciones generales sobre los planos:

1. Completar la base informativa de los planos de manera que sean realmente lectivos, incluyendo la información topográfica, hidrográfica, de infraestructuras y general del territorio, así como la información escrita que permita la localización de los elementos. Identificar los Planos de Información y de Ordenación y dentro de éstos diferenciar la ordenación estructural de la detallada.
2. La denominación de los planos no es apropiada en la mayoría de estos. Utilizar los correspondientes en el TRLOTAU a las determinaciones que reflejan.
3. Condensar y unificar racionalmente los planos conforme a los establecidos en el RP. Se multiplican excesiva e innecesariamente. (razonablemente será un plano por determinación excepto que la escala adecuada precise reflejarlo en dos o más)
Los planos catastrales de rústica se pueden presentar a escala menor.
4. Utilizar un criterio de colores uniforme para referirse a cosas y/o conceptos iguales en los distintos planos. La excesiva variedad confunde más que ayudar a su comprensión.
5. Los planos se deben poner a las escalas adecuadas y como mínimo las señaladas en el RP para los planos de ordenación. Los de Información razonablemente deberán ser similares.
6. Deben existir Planos de OE y de OD (eliminar el término Propuesta).
La OE debe señalar:

- Clasificación del suelo
- SSGG
- Zonificación y Usos Globales

- División en Sectores y UA. Remisión si procede a los correspondientes Planeamientos de desarrollo.
- Delimitación de Áreas de reparto y At.

La OD debe reflejar:

- Usos Pormenorizados y Ordenanzas tipológicas.
- Definición de vías de comunicación, espacios públicos
- SSSL de equipamientos y espacios verdes.
- Alineaciones y rasantes.

Se debe completar tanto la OD como la OE

7. Los Planos de las Infraestructuras existentes pertenecen a los planos de Información. La Ordenación presentará el esquema de las infraestructuras propuestas, en su caso.
8. Los Callejeros no tienen sentido ni aportan información

Memoria Justificativa:

1. Los objetivos del POM deben ser más concretos. La Memoria Justificativa debe contar razonadamente la ordenación que propone refiriéndose a los ámbitos concretos del término municipal e identificándolos. Debe justificar los puntos establecidos en el Art. 41 del RP. (Ej. No incremento de la edificabilidad en el SUC: cumplimiento de estándares; Intensidades y densidades edificatorias, etc.).
2. Existen ciertos errores y afirmaciones contradictorias en la memoria que deben corregirse, entre ellas:
 - En cuanto a la Gestión de UA: En la pg 37 se habla de gestión directa y en SU. En la pg 41, punto 3.4 se habla de gestión Indirecta.
 - En el punto 3.2. de la pg.39 Estructura general y orgánica, deberá explicar esta y distinguir y contar los SSGG que se pretenden conseguir, en su caso, y los ya ejecutados.
 - No se identifican en los planos ni fichas, los 6 ámbitos de ordenación de SUNC que se señalan en el punto 3.2. (vuelven a nombrarse en la pg 41, punto 3.4.b) Tampoco están identificadas realmente las Zonas verdes en planos excepto en los de Información. En todo caso la justificación del Art. 24.1.e) deberá realizarse para las previsiones de población (no existe) resultantes de la ordenación establecida en el POM, y no con el nº de habitantes existentes en la actualidad (Pg 40, en esta misma pg existe un error en el último párrafo del punto 3.1).
 - El nº de los Sectores de SUB cambia de unos párrafos a otros, (figuran 9 cuando son 15).
 - Existen algunos errores en las Superficies del punto 3.6, pg 42. con respecto al punto 3.5. etc.
3. Pág. 36: 1.5: eliminar, así como en la pág. 2 relativa al índice. Tit. III capt. 1.5.
4. En general incompleta al no realizarse conforme al artículo 41.2 RP. El POM debe distinguir e identificar claramente las determinaciones de la ordenación estructural y de la detallada referidos a Fuentes.

Eliminado: ¶
¶

Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos:

- Es un documento escaso que no establece criterios ni niveles de protección.
- Faltaría incorporar la Carta arqueológica solicitada a la Consejería de Cultura.
- Debe confeccionarse conforme al art. 48 del RP.

Normas Urbanísticas:

En general y respecto las NNUU:

1. Prácticamente todos los Capítulos de los Títulos I, II y III son repetición del articulado del TRLOTAU:

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 el TRLOTAU y el RP. Corresponde al POM **establecer y concretar para la Ordenación establecida** para este término municipal, los casos, (cómo y cuándo) en que son de aplicación estos Instrumentos. Así como, en su caso, la documentación que deban contener.

- La definición de los Instrumentos de desarrollo del planeamiento ya están definidos en la LOTAU, no tiene pues sentido que unas NNUU incorporen estas definiciones, su labor deberá ser establecer en que casos y como se emplearán en desarrollo de las determinaciones.
 - La misma apreciación sirva para los siguientes capítulos en los que se limita a incluir literalmente la LOTAU referentes a documentación elaboración de los Planes; de Planes Parciales; estándares de calidad, etc.
2. Respecto a las Normas reguladoras de los Usos, sería en cambio aconsejable que se adecuara a los usos establecidos en el Anexo I del RP.
 3. Respecto a las Condiciones particulares de las Zonas establecidas en SU Ordenanzas para SU. Existe alguna contradicción en cuanto a la altura máxima establecida para la zona ZU-2a(10,2 m y 3 plantas) 7 y la establecida en la pg 94 en las Condiciones generales de Volumen que establece una altura de 9,50 m para 3 plantas.
 4. No tiene mucho sentido que las Condiciones de Volumen de las Normas zonales y la edificabilidad de parcela neta asignada difieran bastante. Se tomará siempre la menor de las dos y debería indicarse en la definición de los parámetros edificatorios.
 5. No se establece ninguna condición para el SUB (excepto su desarrollo y gestión y ejecución mediante PAU) Sin embargo en los planos se establecen dos Zonas (de las cuales no se habla en ningún punto de la Memoria).
 6. Las Normas para el SR contienen algunos errores puntuales que se deben solventar. Se indica del mismo modo que prácticamente todo lo expuesto corresponde a lo regulado en la LOTAU, ITP y RSR. La nomenclatura de las categorías de SRNUEP deben ser las de la LOTAU.
 7. El Estudio Económico, además de escaso, debería figurar como Anexo.
 8. No se fijan áreas de reparto ni aprovechamiento tipo en el POM para el SUNC y el SUB. Además el AT de las Áreas de reparto con un mismo uso no deben diferir en más de un 15% (que debe justificarse mediante su cálculo).
 9. Respecto a las Fichas Urbanísticas de UA y Sectores:
 - La Ficha creada para la Zona ZU-1 realmente podría incluirse en las NNUU en las que se establecen también sus condiciones de uso, estéticas, etc. Pero igualmente deberían existir idénticas fichas para las Zonas ZU-2; ZU-3 y ZU-4.
 - Las Fichas de las UA en SUNC tiene una estructuración poco acertada y refleja cierta confusión en los conceptos. Deberían acompañarse de un plano de situación en el que figure la unidad y su entorno próximo. Dado que debería estar su ordenación detallada, las superficies dedicadas a viales estarían fijadas, así como la situación de las reservas de dotaciones que en

las ficha figuran en porcentajes y por otro lado se concretan en cifra cuando dependerá de la definitiva ordenación de las mismas. Debe concretarse:

- El área de reparto a la que pertenecen y su At. Solo se incluye la edificabilidad bruta. No figura la intensidad y densidad edificatoria.
 - El parámetro que designa como aprovechamiento bruto no se calcula multiplicando la edificabilidad "neta" (sobre parcela" definida en la Ordenanza de aplicación, sobre la superficie total de la UA. La superficie edificable resultante que se obtiene es muy superior a la que establece el At (que para el SUNC se ha establecido en 0,4174.
 - No tiene sentido fijar las superficies de suelo estrictamente sino se da la OD Además de la aplicación de las condiciones de la Ordenanza al suelo que queda libre para edificación se obtiene, en general una superficie de techo edificable mucho menor que la reflejada como aprovechamiento bruto en las fichas. Debe ser coherente la edificabilidad bruta total con la que resultara de la aplicación de la Ordenanza asignada.
 - La Gestión será Directa o Indirecta, no pública o privada. El uso será el Uso Global Mayoritario.
 - Los parámetros relativos a la Ordenanza que se incluyen en las fichas corresponderán a la OD y no a la Gestión.
 - Deben establecerse las reservas correspondientes a las UA de uso Terciario.
- Las Fichas de los Sectores de SUB dado que no se da su OD, deben fijar las condiciones para su desarrollo. Deben fijar y reflejar los parámetros establecidos en el Art. 19 y 47 del RP: Aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre; Intensidad y densidad edificatoria, Uso global, etc.

Eliminado:

No tiene sentido que se den las cifras exactas de cesiones y dotaciones que dependen de la OD. En general se hacen las mismas apreciaciones sobre los términos empleados que para las UA.

Se advierte que en los cuadros de las Áreas de reparto y At no coinciden con la edificabilidad bruta de las fichas.

Respecto a las condiciones que se dan en la ficha para la OD: Se asignan las Ordenanzas ZUB-1 y ZUB-2. Estas Ordenanzas, que parecen específicas para el suelo urbanizable no vienen definidas ni enumeradas en las Condiciones particulares para el SUB.

Se advierte que de igual manera que en las UA en SUB:

- el Aprovechamiento resultante no puede ser superior al At. Este debe ser coherente con la edificabilidad resultante de la aplicación de la Ordenanza, que además no se ha fijado explícitamente.
 - El PP de desarrollo tiene capacidad para fijar sus propias Ordenanzas.
 - En SUB procede la Cesión del 10% del Aprovechamiento lucrativo.
- El cuadro resumen incorporado en el Anexo, que se refiere solo a Cesiones locales obligatorias en UA y Sectores, deberá incorporar la suma total resultante. Debería incluirse un cuadro resumen de Superficies de la totalidad del suelo Clasificado incluyendo el SUC y señalando las superficies de SSGG asignadas.

Falta Catálogo de Suelo Residencial Público o Certificado de su Inexistencia.

Pág. 46: 1.2: No fija:

- Sistemas generales
- Ord. Detallada de SUNC.
- Ord. Detallada de determinados sectores en suelo urbanizable.

Pág. 59: No hay estudio de edificabilidad.

Pág. 86: Capt. 4: Adecuarse a TRLOTAU y Art. 20.9 RP.

Pág. 86 y siguientes: Usos: Adecuarse a Anexo I del R.P.

Pág. 101: Capt. 1: Donde dice "Vías peatonales 1,2 m" debe decir "Aceras mínimas 1,5 m".
En SUNC: Debe Establecerse la trama detallada.

Pág. 109: Donde dice "ocupación máxima20%" es incorrecto.

Pág.110: La Unidad Mínima de Cultivo de secano en Fuentes es de 2 Has.

Pág. 111: 3.2. 1.b: Donde dice "Actos constructivos" parece que debe incluirse en el apartado a).

Pág. 117: En turismo rural, también caben excepciones.

Pág. 119: Donde dice "Art. 1 del presente POM", a qué se refiere.
En cuanto al canon, el Reglamento de Suelo Rústico en el Art. 33 lo regula.

Pág. 120: 3.7.2: Donde dice "Suelo Rústico de protección de infraestructuras" debe decir "Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos".

FICHAS

- SUC: - Donde dice "uso característico" debe decir "global"
 - Eliminar NN.SS.
- SUNC: Debe realizarse la trama detallada y hacerse la ficha conforme al Art. 46.4º del Reglamento de Planeamiento y estándares del Art. 21. del Reglamento de Planeamiento.
 - i. Cesión 10% de aprovechamiento.
 - ii. Uso global.
 - iii. NN.SS. eliminar.
 - iv. Plazas de aparcamiento.U.A-14,15 y 21: Estándares incorrectos: Art. 21 Reglamento de Planeamiento.
U.A-16, 17 y 18: Clarificar las fichas y su ejecución.

-Suelo Urbanizable:

- Fichas realizarse conforme al Art. 47. R.P. y en cuanto a los estándares al Art. 22 R.P.
- En las presentadas entre otras incorrecciones:
 - i. Cesión 10%
 - ii. Usos.
 - iii. NN.SS. Eliminar.
 - iv. Plazas de aparcamiento.

v. Etc.

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..
 - 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 Catálogo de Suelo residencial público.
 - Corregir los cálculos de edificabilidades y At establecidos en fichas y Áreas de reparto de manera que existe coherencia con las Ordenanzas de aplicación establecidas para las Zonas delimitadas en la OE.
3. Respecto a la Ordenación:
 - Se debe completar tanto gráfica como literariamente tanto la OE como la OD. Ambas están incompletas Se deben definir y señalar los SSGG.
 - Las UA en SUNC pueden ser discontinuas. En cualquier caso deben tener la entidad suficiente para poder reservar las dotaciones locales. Debe darse la OD de estas.
 - La Calificación del Suelo de los márgenes de los cauces de los arroyos que quedan dentro del SU. Deben calificarse de acuerdo con la Disposición Adicional 1ª del RSR. Se requerirá el estudio de avenidas correspondiente.

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

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

PUNTO 4º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LAS PEDRONERAS PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Las Pedroñeras (Cuenca) redactada por D. Julián Calvo Chicano, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 17 de marzo de 2006, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) del TR LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

Población: 6860 habitantes.

Planeamiento vigente en el municipio: Plan de Ordenación Municipal aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de junio de 2002.

Promotor: Se redacta el presente documento por iniciativa de la empresa Construcciones Hortelano y Moreno S.L.

Situación: solar perteneciente a una manzana del SU situada al este del casco.

Objeto: La presente Modificación Puntual tiene por objeto la apertura de una nueva calle que conectará transversalmente las calles de Antonio Machado y Don Sancho en la localidad de Las Pedroñeras.

TRAMITACIÓN

- Solicitud por el Ayuntamiento de la emisión de Informe conforme al Art. 36.2.B.

ESTUDIO TÉCNICO

Documentación:

Consta de: Documento técnico de Modificación, redactado por el arquitecto D. Julián Calvo Chicano y constituido por:

- 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.

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.

Justificación de la Modificación

La Memoria justifica la necesidad y procedencia de la redacción de la presente Modificación Puntual 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 conecta transversalmente las calles de Antonio Machado y Don Sancho.

Se justifica (en cumplimiento del Art. 39 de la LOTAU) que la modificación propuesta, con las posibilidades de edificación en aplicación de las condiciones de la Ordenanza de aplicación (Z2), no supone incremento de Aprovechamiento.

Descripción de la Modificación

Se propone la apertura de un vial de nuevo trazado, de 9,00 m de anchura (6,00 m de calzada y aceras de 1,50 m)

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

La Ordenanza de aplicación en el ámbito de la modificación es la Z.2 CASCO URBANO CONSOLIDADO, correspondiente a la Zona 2.

INFORME

Visto el expediente y antes de entrar en el estudio del proyecto, examinaremos, la procedencia de la Modificación planteada, 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.

Artículo 34.1. La elaboración de los Planes de Ordenación Municipal y de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano.

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

Eliminado: ¶

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 29. Los Planes Especiales.

2. Con las mismas finalidades señaladas en el número anterior y también, con las de realizar operaciones de renovación urbana o, en su caso, gestionar áreas de rehabilitación preferente, podrán formularse Planes Especiales de Reforma interior para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

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

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.

Artículo 69. El régimen del suelo urbano.

1. En los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, el régimen urbanístico del suelo urbano será el siguiente:

1.2. En el suelo urbano no consolidado previsto en el número 3 del artículo 45, los

terrenos **quedarán vinculados al proceso de urbanización** y edificación, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los señalados en los artículos 50 y 51, tal como resulten precisados por el planeamiento.

A estos efectos, las cesiones procedentes serán:

- a) En el caso de terrenos sometidos a operaciones de reforma interior, previsto en la letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45, las cesiones de suelo dotacional público serán las derivadas de los objetivos del planeamiento de ordenación municipal o del planeamiento especial que corresponda y se dimensionarán por relación a los estándares regulados en el artículo 31 en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento pudiera otorgar o de los aprovechamientos atribuidos a la unidad, o unidades, de actuación urbanizadora que en su caso se delimiten.

A los efectos de lo dispuesto en esta letra, el planeamiento podrá minorar el porcentaje del diez por ciento del aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración, 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.

- 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).
2. 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 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 119.** Modificación de la ordenación urbanística (OU).

Eliminado: ¶

1. 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).

1. Las innovaciones que se propongan en los instrumentos de ordenación urbanística (OU) deberán contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren con las siguientes particularidades:
 - a) Justificación detallada de la modificación, en relación no solo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector S y su entorno inmediato con especial referencia a la red de dotaciones
 - b) Justificación de que la mejora pretendida respeta complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

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.
2. Se exceptúa de esta regla la innovación en las determinaciones de la ordenación detallada (OD) en los Planes de ordenación urbanística (OU) siempre que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 119.2 de este Reglamento, los Planes contengan la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y de la detallada (OD). En el supuesto anterior, la innovación en las determinaciones de la ordenación detallada (OD) en las normas urbanísticas y en la documentación gráfica del Plan se tramitará observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación del mismo si bien la aprobación definitiva de la innovación corresponderá al Ayuntamiento-Pleno. Del documento aprobado definitivamente se dará traslado a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

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.

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

Eliminado: ¶

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.

CONSIDERACIONES

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 la modificación 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.

OBSERVACIONES.

Examinado el proyecto presentado, se hacen las siguientes consideraciones:

A. En relación a la **Tramitación**:

- La iniciativa debe ser municipal.

C.P.U. 3/2006

Pág. 21 de 46

B. En relación con la **Documentación del Proyecto**:

Eliminado: ¶
¶

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.
- Se debe justificar adecuadamente la procedencia de la Modificación en cumplimiento del Art. 121 del RP.

Planos:

- Se presentan exclusivamente planos explicativos de la modificación efectuada en la Ordenación. Conforme al Art. 121.4 del RP-LOTAU, deberá existir Documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

C. En relación con la Propuesta Planteada en la Modificación:

1. Se justifica la procedencia de la presente Modificación puntual en la necesidad de resolución de “los problemas urbanísticos existentes en una parcela del casco urbano a los que no se les da solución desde el POM.” Estos “problemas” enunciados en la pg 2 de la memoria, no son inherentes al POM, ni provienen de las determinaciones establecidas en el mismo cuya ordenación permite perfectamente la aplicación de la ordenanza correspondiente (Z2). Son problemas que surgen como consecuencia de la concreta subparcelación que se pretende realizar sobre la finca propiedad de la empresa Construcciones Hortelano y Moreno SL. y de la necesidad de posibilitar acceso a todas las parcelas en que se subdivide el solar.

Con esta única finalidad, se propone **la apertura de un nuevo vial**, que, además, pero sin ser su objetivo, une las calles Antonio Machado y Don Sancho.

En consecuencia, no se puede considerar, esta, una razón válida que de justificación a la pretendida modificación, conforme al apartado 1.b) del Art. 121 del RP: “La justificación de que la mejora pretendida respeta complementa y mejora las directrices definitorias del la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio”.

2. El POM establece para el ámbito objeto de la modificación la aplicación la Ordenanza Z-2. Dicha ordenanza establece como tipología edificatoria: edificación en Manzana cerrada para vivienda plurifamiliar, estableciendo un fondo edificable de 20 m. que pueda dar lugar a la existencia de patio de luces interior o patio de manzana.

Las condiciones que se establecen en una ordenanza deben estar en coherencia con el tejido urbano establecido, o pretendido en la ordenación (tamaño de manzanas y fondos edificables, anchura de viales y alturas, etc.) Están interrelacionados.

Si nos limitamos al análisis de la nueva ordenación propuesta exclusivamente referida al tejido y estructura urbana, la apertura del nuevo vial no tiene fundamento, o por lo menos, no sería válido el que se justifica en la memoria. La nueva ordenación que resulta de la apertura del vial da lugar a dos manzanas desiguales y dos viales muy próximos.

Por otro lado la distribución de parcelas que se refleja en los planos, no responde a la tipología definida por la ordenanza, siendo la típica distribución de parcelas que se destinan a la construcción de viviendas unifamiliares adosadas.

Sobre esto, advertir que, en cumplimiento de la normativa urbanística vigente (ordenanza Z2), no sería posible admitir esta tipología y/o si esta fuera la pretensión de las futuras edificaciones, debiera modificarse la Ordenanza de aplicación; que debería reflejarse en el documento dicha modificación siendo igualmente necesario justificarla razonablemente conforme al mencionado Art. 121.1.b.

Por todo lo expuesto, nos encontramos no con un suelo urbano consolidado sino con uno no consolidado, al tratarse de unos terrenos sometidos a una operación de reforma interior, por lo que procede delimitar una unidad de actuación urbanizadora que debe cumplir los estándares dotacionales previstos en el artículo 21 del RP y ejecutarse vía Programa de Actuación Urbanizadora.

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, acuerda por unanimidad, la asunción del presente informe, en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas.

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

PUNTO 5º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MONTALBO (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 3 del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo (Cuenca), redactada por D. José Ángel Arquero López, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 12 de abril de 2006 para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) TR LOTAU y 135.2.b) RP LOTAU, y una vez visto el proyecto

presentado, emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

Eliminado: ¶
¶

El documento de planeamiento vigente en Montalbo es el Plan de Ordenación Municipal aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 12 de junio de 2001, así como las Modificaciones Puntuales 1 y 2.

La presente Modificación tiene como objeto un cambio en la clasificación de 317.487 m² de suelo rústico, que pasaría a constituir un sector (el número 16) de suelo urbanizable de uso industrial.

La totalidad del suelo rústico objeto de reclasificación se encuentra constituida por:

- 264.060 m² de suelo rústico de reserva
- 53.427 m² de suelo rústico no urbanizable de protección de cauces

CONSIDERACIONES

1. En relación con el contenido de la Modificación

- La delimitación del sector no se ajusta a lo dispuesto en el art. 28.2 RP LOTAU:

“Los sectores (S) son continuos, salvo en lo relativo a los sistemas generales (SG) que tengan adscritos”

La memoria justificativa cita el art. 24.1 TR LOTAU en relación con la delimitación geométrica del sector, pero omite el mencionado artículo 28.2 RP LOTAU que establece los criterios de delimitación añadiendo de forma explícita, a los ya dispuestos en el TR LOTAU, la condición de continuidad.

- Deberá justificarse el cambio de clasificación que afecta al suelo rústico no urbanizable de protección de cauces, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 120.2 RP LOTAU:

“El suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) no podrá ser objeto de reclasificación a través de figuras de planeamiento de desarrollo, requiriendo, por tanto, la correspondiente modificación del planeamiento municipal que justifique la pérdida de los valores que en su día le hicieron merecedor de protección.”

- La Modificación delimita un sector pero remite la ordenación detallada (OD) al planeamiento de desarrollo (Plan Parcial): *“La ordenación detallada de este Sector vendrá dada por el Plan Parcial, incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora que lo desarrolle, atendiendo a las necesidades que se planteen en su momento.”*

Por tanto, no tiene sentido ninguno de los apartados que se detallan en el número 2. **“ORDENACIÓN DETALLADA”** de la memoria justificativa, siguiendo *“los criterios establecidos en el Art. 24.2 del TR LOTAU, y en el Art. 20 del Reglamento de Planeamiento, adaptados para la redacción de esta “Modificación Puntual”.*

El art. 24.2 TR LOTAU, que regula las determinaciones de un POM correspondientes a la OD, se refiere al suelo urbanizable en un único apartado, el c), y concreta:

“... para los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano y, como mínimo, los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta

programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.”

La finalidad, pues, de establecer la OD en un sector de suelo urbanizable es facilitar la programación de los terrenos; por ello, prever su desarrollo mediante el Plan Parcial que forme parte de la alternativa técnica del PAU preciso para su gestión hace no sólo innecesario, sino contraproducente el establecimiento de cualquiera de las determinaciones de la OD; este es, por ejemplo, el caso de la ordenanza, que se analiza más adelante.

Por tanto, se debería eliminar toda referencia a la ordenación detallada.

- No obstante lo anterior, el art. 24.1 TR LOTAU, que establece las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural (OE), en su apartado f) se refiere a:

“Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan...”

Por tanto, es posible, si es lo que se pretende, establecer objetivos, directrices generales, criterios, etc. que deberán ser tenidos en cuenta por el Plan Parcial que desarrolle el sector; teniendo en cuenta, obviamente, el condicionamiento añadido que supondría.

Este punto se ha recogido en la memoria justificativa, en el último apartado del número 1. “ORDENACIÓN ESTRUCTURAL”, pero su contenido no regula en absoluto, ni concreta objetivo alguno.

- En la memoria justificativa se puede leer (y en más de un apartado) lo siguiente: “*En principio, y a falta de que el Programa de Actuación Urbanizadora de desarrollo del Sector 16 se plantee otra solución creando una nueva ordenanza, en el suelo urbanizable de uso industrial que se clasifica en esta “Modificación Puntual” estaremos en lo dispuesto en la Ordenanza 3ª: INDUSTRIAL (3ª IND).*”

El 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, constituye una determinación de la OD, de acuerdo con el art. 20.1 RP LOTAU. Y por tanto, la Modificación no tiene por qué establecer la ordenanza de aplicación en el sector, puesto que la ordenación detallada se remite a un instrumento de desarrollo.

Obviamente, el correspondiente Plan Parcial podrá adoptar cualquiera de las ordenanzas que se encuentran previstas en el POM o, si fuera conveniente, establecer una nueva. Y ello con independencia de que la Modificación la establezca o no. Pero se debe tener en cuenta que:

- Si la Modificación establece una ordenanza (como es el caso, aunque se limite a adoptar una de las existentes en el POM) y el planeamiento de desarrollo precisa modificarla o cambiar alguno de los parámetros, será preciso redactar un Plan Parcial de mejora (PPM) en lugar de un Plan Parcial de desarrollo (PPD).
- Si la Modificación remite el establecimiento de la ordenanza, al igual que el resto de las determinaciones de la OD, al instrumento de desarrollo, el Plan Parcial que desarrolle el sector podrá en su momento establecer los parámetros de ordenanza, sin condicionantes de ningún tipo: adoptando cualquiera de las del POM, o, por el contrario, creando la que se estime conveniente sin necesidad de modificar el planeamiento.

Por tanto, no se entiende que el planeamiento fije una (posible) ordenanza, con la dificultad que supondría para el desarrollo del sector la necesidad de elaborar un PPM en lugar de un PPD

- De acuerdo con los art. 24.1.e) TR LOTAU y 19.5 RP LOTAU, forma parte de las determinaciones que componen la OE el señalamiento de los sistemas generales (SG).

En este aspecto, el documento resulta especialmente confuso: a ellos se refiere la memoria justificativa, en el apartado correspondiente ("*E. Sistemas generales*"), dentro del número 1 "*ORDENACIÓN ESTRUCTURAL*".

Sin embargo, más adelante, y dentro del capítulo correspondiente a la ordenación detallada, en el punto "*A. Establecimiento de la ordenación urbanística detallada*", repite (textualmente) todo lo anterior (rotonda, colector, Plan Director de Saneamiento y de Depuración, etc. etc.); a ello cabe añadir que no existe plano alguno de representación de sistemas generales, ni existe mención alguna o reserva de superficie en la ficha del sector.

Deberá por tanto revisarse la documentación (tanto escrita como gráfica si procediera), de forma que se señalen con claridad los sistemas generales correspondientes a la Modificación puntual, si es que se hubieran previsto.

- Según lo dispuesto en el art. 19.4 RP LOTAU, forma parte de la ordenación estructural del sector el establecimiento del uso global mayoritario, la definición de la intensidad de edificación máxima, la delimitación del área de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo; y, en relación con todo ello, el art. 47.2 RP LOTAU, establece el contenido (mínimo) de las normas urbanísticas que regulan el suelo urbanizable sin ordenación detallada.

Por tanto, la ficha del sector resulta incompleta, debiendo (como mínimo) establecer:

- Superficie total del sector, indicando, en su caso, la correspondiente a los sistemas generales adscritos
- Uso global y usos compatibles
- Definición de la intensidad edificatoria máxima
- Coeficiente de aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se encuentre incluido el sector
- Condiciones y requerimientos objetivos que legitimen la incorporación del sector al proceso de urbanización.

Como ya se ha visto con la ordenanza, todas aquellas determinaciones que excedan el contenido mínimo constituyen un condicionante innecesario para el instrumento de desarrollo, por lo que se debiera valorar su inclusión en la ficha del sector.

2. En relación con la documentación presentada

• MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se debe revisar de acuerdo con las consideraciones efectuadas en relación a su contenido, procurando una redacción clara y concisa; por ejemplo, se debería evitar:

- Transcribir, cuando no sea necesario, articulado del TR LOTAU ó RP LOTAU; por ejemplo, el apartado 4. "*RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO*" se limita a recoger los art. 67 y 68 TR LOTAU. No es incorrecto, pero sí innecesario, y más tratándose de una Modificación puntual, no del POM
- Repetir de forma innecesaria párrafos idénticos en diferentes apartados de la memoria; especialmente cuando resulte incoherente o suponga una contradicción. Así ocurre, como ya se ha visto, con el texto incluido en "*1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL*" – "*E. Sistemas generales*" y, simultáneamente, en "*2. ORDENACIÓN DETALLADA*" – "*A. Establecimiento de la ordenación urbanística detallada*".

- **NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS DE PLANEAMIENTO, DESARROLLO Y GESTIÓN**
 - Se tendrán en cuenta las consideraciones relativas a ordenanza y ficha del sector
 - Se deben eliminar las ordenanzas de suelo rústico, puesto que no forman parte del contenido de esta Modificación.

COMPETENCIA

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

Artículo 8. De las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Urbanismo:
 - b) *Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Planes de Ordenación Municipal de los municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho y los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, así como sus revisiones y modificaciones que afectan a la ordenación estructural.*

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

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

PUNTO 6º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE FUENTENAVA DE JÁBAGA (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual nº 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuentenava de Jábaga (Cuenca), redactada por D^a. Marta Olalla Montalbo, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 24 de abril de 2006, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) TR LOTAU y 135.2.b) RP LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

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

Con fecha 7 de noviembre de 2005 se recibe, por primera vez en esta Delegación Provincial, expediente de la Modificación Puntual nº 5. Una vez examinado, la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2005, acuerda la emisión del informe que, posteriormente, le es notificado al Ayuntamiento de Fuentenava de Jábaga. Dicho informe concluía determinando que la Modificación Puntual no se había realizado conforme al TR LOTAU, y apuntaba el procedimiento para efectuar un planteamiento acorde con la legislación vigente.

La nueva propuesta –objeto de este informe- para la Modificación Puntual nº 5 de las NN.SS. de Fuentenava de Jábaga define su objeto como: *“la delimitación de un sector de suelo urbanizable, englobando unos terrenos limítrofes con el suelo urbano que en la actualidad está clasificados como suelo rústico.”*

Eliminado: a

CONSIDERACIONES

Examinado el expediente, y visto que la iniciativa es asumida por el Ayuntamiento, se observa, sin embargo, gran similitud con la propuesta inicial antes mencionada, especialmente en lo que se refiere a la documentación gráfica.

Por ello, y para no extender de forma innecesaria el presente informe, se advierte que, en todo cuanto proceda, deberán tenerse en cuenta las consideraciones efectuadas en el mencionado informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de 20 de diciembre de 2005, además de las siguientes:

- Se define (correctamente) el objeto de la Modificación como: *“la delimitación de un sector de suelo urbanizable, englobando unos terrenos limítrofes con el suelo urbano que en la actualidad están clasificados como suelo rústico.”*

Sin embargo, la memoria continúa diciendo: *“La conversión de estos terrenos en SUELO URBANO pasará por la redacción de un proyecto de urbanización conforme a los términos establecidos por la LOTAU, su aprobación y la ejecución previa de las obras de urbanización.”* Lo cual, además de incierto, vulnera las disposiciones del TR LOTAU, que en su art. 99.1 se refiere a la ejecución del planeamiento en suelo urbanizable:

“En el suelo clasificado por el planeamiento territorial y urbanístico como urbanizable o urbano no consolidado, conforme a lo dispuesto en el apartado B) y la letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45, la ejecución se llevará a cabo al amparo de Programa de Actuación Urbanizadora debidamente tramitado y aprobado, mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas y cumplimiento de los demás deberes legalmente exigibles.”

Así pues, para la urbanización del sector se deberá aprobar y ejecutar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, siendo aplicable, en tanto ello no ocurra, lo dispuesto en el art. 67 TR LOTAU:

“En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.”

- La delimitación del sector no pasa de mera intención, ni siquiera se le asigna nombre. Algún ejemplo de ésta indefinición:

- En ninguno de los dos (únicos) planos de ordenación se representa de forma clara; con el agravante de que, en el 06 (*CLASIFICACIÓN DEL SUELO*) lo que parece el límite del sector, se ha llamado: "*NUEVA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO*" (¿?). (Parece que se vuelve al planteamiento inicial clasificando el suelo como urbano y no urbanizable; o, sencillamente, no se ha modificado la documentación de la forma debida, remitiendo nuevamente los planos iniciales).
 - No existe coincidencia entre los límites de la parcela catastral (parcela 66 del polígono 2) que, de acuerdo con la memoria, es la única afectada por la Modificación, y el ámbito anteriormente mencionado, que excede ampliamente de la parcela; en todos los planos de ordenación aparecen diversas líneas más o menos paralelas, cuyo significado no queda claro, aunque, en cualquier caso, la más externa excede ampliamente el ámbito de la parcela catastral, coincidiendo, al menos de forma aproximada, con los ejes de caminos.
 - El ámbito "delimitado" (véase planos 02 y 07, por ejemplo) no llega al límite actual del suelo urbano, por más que, en planos como el 06, aparezca una nueva "línea" envolvente que engloba todo –actual más ampliación- (la mencionado "*NUEVA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO*").
- La previsión de plazas de aparcamiento deberá hacerse justificando lo dispuesto en el art. 22.5 RP LOTAU, que regula de forma separada tanto las plazas de carácter público como las privadas.
 - La ordenación detallada del sector debe ser clara y representar todas las determinaciones a que se refiere el art. 20 RP LOTAU. El viario debe quedar perfectamente definido, conectado con el existente, y dimensionado en cumplimiento de la normativa de accesibilidad. No parece, pese a lo confuso que resulta el plano 07 –único de ordenación donde aparece-, que las aceras tengan 1,50 metros de anchura.
 - La documentación se efectuará de acuerdo con lo dispuesto en el art. 121 RP LOTAU. En general, la que se ha presentado, además de contener errores comentados con anterioridad, es muy confusa; por ejemplo:
 - Los planos de información incluyen, de forma indebida, datos correspondientes a la ordenación; y la escala utilizada no siempre es la correcta (por ejemplo, en el plano 04, la escala del plano catastral, además de insuficiente, debiera coincidir con la del levantamiento topográfico y demás planos, para que aporte información)
 - La delimitación del sector, como ya se ha visto, no queda en absoluto clara
 - La ordenación detallada debe reflejar con claridad alienaciones, cotas, rasantes, etc. eliminando cuanto proceda para su mejor entendimiento.

El documento de refundición, de acuerdo con el art. 39.9 TR LOTAU, debe reflejar tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la nueva documentación.

- No procede mencionar –ni mucho menos incluir como anexos- a modo de justificación, ni Modificaciones Puntuales previas, ni Programas de Actuación Urbanizadora en fase de consulta previa.

COMPETENCIA

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

Artículo 8. De las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

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

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

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

PUNTO 7.- EXPEDIENTES DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO, PARA CONCESIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, SI PROCEDE:

PUNTO 7.1.- EXPTE. 32/05. NAVE PARA MANIPULACIÓN DE AJOS, PROMOVIDA POR AJOS EL BONI, S.L. EN EL PEDERNOSO (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 31-03-2005
 - Certificado municipal expresando que los terrenos se encuentran clasificados como suelo rústico de reserva, de fecha 07-02-2006.
 - Informe municipal favorable de fecha 17-4-06, 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
 - Información pública:
 - D.O.C.M. num 59 de fecha 20-03-2006.
 - Periódico "EL DÍA" de fecha 16 de marzo de 2006.
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 20-4-2006.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 05-09-2005.
 - Informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 05-09-2005.
 - Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 15-09-2005, que califica la actividad como molesta.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de EL PEDERNOSO, en las parcelas 6, 4 y parte de la 5 del polígono 1, que suman una superficie total de 20.054 m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Agrónomo D Alberto Mayordomo Mayordomo y está constituido por un documento visado en fecha 18-03-2005.

La empresa promotora, AJOS EL BONI, S.L., constituida en marzo de 2001 con el objeto de producir, comercializar y exportar ajos y cebollas, posee amplia experiencia en el sector, aunque carecen en la actualidad de instalaciones para la manipulación de estos productos; por ello, deciden llevar a cabo el presente proyecto.

En la nave se manipulará del orden de 1.850.000 Kg de ajos anuales (1.500.000 Kg de ajo morado y 350.000 Kg de ajo blanco), procedentes de las explotaciones agrícolas de los promotores y agricultores de la zona. El 75% del producto se comercializará bajo la marca comercial AJOS EL BONI, mientras que el 25% restantes se hará bajo marca blanca, para empresas especializadas en el sector de alimentación.

La superficie total construida será de 1.120 m² (56 x 20). La cubierta de la nave es a dos aguas, con pendiente del 25% y una altura de cumbrera de 10,34 m, debido a que el desarrollo de la actividad requiere que en su interior puedan bascular camiones de gran tonelaje, para los que se hace imprescindible dicha altura. En ambas longitudes, la cubierta se prolonga 7 m, así como en el frontal posterior, donde se realizará un porche de 34 m x 6 m

En su interior se distribuyen las siguientes dependencias: secadero (con altura libre de 4,80 m) y aseos y vestuarios, en planta baja; sobre éstos se ubican las oficinas, en planta primera y con acceso mediante una escalera metálica.

La edificación contará con los servicios de agua potable y energía eléctrica en conexión con las redes generales de abastecimiento. Las aguas residuales se conducirán a una fosa séptica impermeabilizada.

Justifica la ubicación en el suelo rústico por carecer la población de suelo industrial.

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 asciende a 10.027 m², lo que supone un 50% de la superficie total vinculada.

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 7.2.- EXPTE. 79/05. INSTALACIÓN DE ALMACENAMIENTO DE CARBURANTES PARA SUMINISTRO A VEHÍCULOS (GASÓLEO A Y B) PROMOVIDO POR SOC. COOP. AGRARIA NUESTRA SEÑORA DE MANJAVACAS EN MOTA DEL CUERVO (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 16-06-2005
 - Certificado municipal de fecha 03-03-2006 expresando que los terrenos se encuentran clasificados como suelo rústico de reserva
 - Informe municipal favorable de fecha 27-03-2006, 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 4 de fecha 05-01-2006
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 31-12-2005
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 23-03-2006
- Informe favorable del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 18-10-2005
 - Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 17-11-2005, que califica la actividad como peligrosa

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de MOTA DEL CUERVO, en la parcela 26 del polígono 73, que cuenta con una superficie de 115.000 m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D Julio Mota Contreras y está constituido por un documento visado en fecha 12-05-2005.

El objetivo de la Sociedad Cooperativa Agraria "Nuestra Señora de Manjavacas" es realizar una instalación de almacenamiento de carburantes (Gasóleo A y B), para suministro a los vehículos de los socios.

La instalación se compondrá de dos tanques de 40.000 litros de capacidad, doble pared con detección de fugas en instalación enterrada, y dos surtidores con cuatro equipos (bomba, manguera, boquerel, etc.) y un separador de hidrocarburos.

Todo ello se situará dentro de una zona acotada, rodeada por un vallado de obra civil de 1 metro de altura y valla metálica de 2 metros, que ocupa un total de 718,38 m². Además de la instalación antes descrita, esta zona incluye espacio para la maniobra y circulación de vehículos y la descarga de camiones cisterna.

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

La superficie objeto de replantación se ha establecido en 57.692 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 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 7.3.- EXPTE. 84/05. CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN DE UNA UNIDAD DE SUMINISTRO PARA GASÓLEO A Y GASÓLEO B PROMOVIDO POR CERÁMICAS MIRA, S.L. EN MIRA (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 24-05-2005
- Certificado municipal de fecha 30-03-2006 expresando que los terrenos se encuentran clasificados como suelo rústico de reserva
- Informe municipal favorable de fecha 30-03-2006, 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 46 de fecha 01-03-2006
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 19-01-2006Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 30-03-2006
- Informe favorable del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 17-11-2005
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 15-12-2005, que califica la actividad como peligrosa

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de MIRA, en la parcela 205 del polígono 32, que cuenta con una superficie de 57.760 m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D Rafael Enrique Zapata Sainz y está constituido por un documento visado en fecha 13-05-2005.

El objeto del proyecto es la instalación de un tanque de 50 m³, compartido (40 m³ de Gasóleo A y 10 m³ de Gasóleo B) de doble pared, eje horizontal, sito en el interior de la parcela propiedad de Cerámicas Mira, y en la cual se ubica su actividad principal. Con ello se pretende ofrecer un servicio añadido, tanto a los vehículos propios, como a los ajenos a la empresa, pero que efectúan su servicio para la misma.

La instalación contará con los servicios de agua, luz y saneamiento ya existentes en la parcela y actualmente utilizados por Cerámicas Mira.

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 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 7.4.- EXPTE. 85/05. PROYECTO DE MAQUINARIA E INSTALACIÓN DE UNA PLANTA DE MACHAQUEO Y CLASIFICACIÓN EN LA CANTERA DE PIEDRA CALIZA "LA MORA ENCANTADA", PROMOVIDO POR FERCANTER, S.L. EN UCLÉS (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 08-09-2005.
- Certificado municipal expresando que los terrenos se encuentran clasificados como suelo rústico de reserva, de fecha 23-01-2006.
- Informe municipal favorable de fecha 23-01-2006, 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. núm. 215 de fecha 27-10-2005
Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 12-12-2005
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 11-02-2006
Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 31-03-2006
- Certificado municipal de 23-01-2006 sobre tramitación de expediente de desafectación de terrenos en el monte de UP núm. 260 La Vell y otros, habiéndose cumplido el trámite de información pública en el D.O.C.M. núm. 201 de fecha 07-10-2006.

- Autorización de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Cuenca de fecha 11-04-2005 de la cantera y solicitud de autorización de fecha 5-5-06 relativa a la planta de machaqueo y clasificación.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 30-11-2005, en el que se hace referencia a la Resolución de 06-10-2004 de la Dirección General de Calidad Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto.

Dicha resolución establece:

“Examinada la documentación presentada y vista la situación física actual de los terrenos, esta Dirección General de Calidad Ambiental considera ambientalmente viable la actuación proyectada, 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 (Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Cuenca).”

Asimismo consta la tramitación de un expediente de afectación/desafectación de terrenos en el monte de UP nº 260 (anuncio en el DOCM Nº 201 de 7-10-05).

- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 15-12-2005, que califica la actividad como molesta.

ESTUDIO TÉCNICO

La actividad pretendida se ubicará en el término municipal de UCLÉS, en la parcela 557 del polígono 4, que ocupa una superficie de 30,902 Ha. y se encuentra dentro del Monte de Utilidad Pública nº 260.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico de Minas D. José Félix Ruiz Requena y está visado con fecha 17 de agosto de 2005.

El sistema de explotación de la cantera es a cielo abierto y el método utilizado para la extracción de áridos se realizará por fracciones (tres), para no alterar simultáneamente toda la superficie de la parcela

Se pretende instalar una planta de trituración y clasificación por vía húmeda de carácter fijo. El objetivo es obtener diferentes granulometrías de áridos para su utilización en la fabricación de hormigón y como materiales de construcción en general.

Se considera una capacidad de producción de la planta de 600 Tm/hora, tomando como referencia la capacidad a pleno rendimiento del alimentador de que está dotada la instalación, si bien el ritmo de producción dependerá, lógicamente de factores como la demanda existente, la temporada del año o la disponibilidad de la maquinaria.

La alimentación de energía eléctrica para toda la planta se realizará a través de una línea de media tensión (20.000 V) y un centro de transformación con dos transformadores de 800 KVA cada uno conectados en paralelo, desde donde parten las líneas de distribución en baja tensión, todo ello propiedad de Fercenter, S.L.

INFORME

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.c) 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 extractiva y minera (art. 7.1.), 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 UCLÉS. 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).

Tras la exposición de este punto, se retira el Delegado Provincial de Agricultura.

PUNTO 7.5.- EXPTE. 6/06. INSTALACIONES PARA CENTRO DE MULTIPLICACIÓN DE SEMILLAS Y MODERNIZACIÓN DE PLANTA, PROMOVIDO POR EMILIANO COBOLLO E HIJOS, S.L. EN VILLACONEJOS DEL TRABAQUE (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia de fecha 10-08-2005.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no se encuentran clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección, de fecha 15-02-2006.
- Informe municipal acreditando la inexistencia de suelo calificado para uso industrial susceptible de albergar la actividad, de fecha 20-02-2006.
- Informe municipal favorable de fecha 22-02-2006, 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
 - Información pública:
 - D.O.C.M. num 47 de fecha 02-03-2006
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 22-02-2006
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 28-3-2006
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 26-01-2006.
 - Informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 09-01-2006.
 - Informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 12-01-2006.
 - Informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Cuenca de fecha 13-3-06.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de VILLACONEJOS DEL TRABAQUE, en las parcelas 5, 6 y 1.003 del polígono 506, que cuentan con una superficie de 45.538 m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Agrónomo D Víctor M. Castillejo Orozco y está constituido por un documento visado en fecha 26-07-2005.

Actualmente, la finca cuenta con varias edificaciones para el desarrollo de la actividad de almacenamiento, limpieza y calibrado de cereales. La actuación consistirá en la instalación de varios equipos para la limpia, calibrado y desinfección de semillas de trigo blando y cebada con el fin de completar la nueva actividad de multiplicador de semillas de esta industria

La maquinaria prevista ocupará una de las naves ya existentes y, en consecuencia, la ampliación de la actividad no va a suponer aumento de la superficie construida; por ello, los servicios necesarios son los que ya en la actualidad se presentan en la planta. La industria cuenta con suministro eléctrico, conexión a las redes municipales de agua y saneamiento y acceso pavimentado.

El siguiente cuadro resume las superficies de las edificaciones existentes:

SUPERFICIES		
Instalaciones de limpieza y secado de girasol	Nave 1	1.212 m ²
	Porche de almacenado	234 m ²
Instalaciones de limpieza y calibrado de cereal	Nave 1	1.102 m ²
	Nave 2	947 m ²
	Nave 3	450 m ²
	Nave de maquinaria	141 m ²
Oficinas		150 m ²
Talleres		200 m ²
TOTAL		4.436 m²

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 asciende a un total de 24.836 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 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 7.6.- EXPTE. 9/06. PLAN DE LABORES PARA EL AÑO 2005 EXPLOTACIÓN "MARÍA DEL PILAR VII/Nº 832, PROMOVIDO POR SICA S.L. EN ARGUISUELAS (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 25-07-2005.
- Informe municipal favorable relativo a la conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo, de fecha 22-08-2005.
- Certificado municipal expresando que los terrenos se encuentran clasificados como suelo agrario, de fecha 27-3-2006.
- Informe municipal favorable de fecha 27-3-2006, relativo a:
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
- Información pública:
 - D.O.C.M. num. 45 de fecha 28-02-2006

- Periódico "LA TRIBUNA", de Cuenca, de 17-2-2006
Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 27-03-2006
- Resolución de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente por la que se acuerda la ocupación de terrenos en el monte de U.P. nº 31 "Riscas del Quintanar", propiedad del Ayuntamiento de Arguisuelas y sito en su término municipal, cuyo beneficiario es SICA S.L., de fecha 08-04-2002.
- Resolución de la Consejería de Medio Ambiente por la que se autoriza la permuta de ocupación de terrenos en el monte de U.P. nº 31 "Riscas del Quintanar", propiedad del Ayuntamiento de Arguisuelas y sito en su término municipal, cuyo beneficiario es SICA S.L., de fecha 17-09-2003.
- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología por el que se considera aprobado el Plan de Labores, de fecha 06-07-2005.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de 16-01-2006.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 26-01-2006, que califica la actividad como molesta.

ESTUDIO TÉCNICO

La actividad pretendida se ubicará en el término municipal de ARGUISUELAS, ocupando cuatro hectáreas en el monte de U.P. nº 31 de los del catálogo de la provincia de Cuenca denominado "Riscas del Quintanar".

Se trata de una explotación minera a cielo abierto de arenas de caolín según una concesión otorgada a la empresa por el Ministerio de Industria en junio de 1971: la nº 832, "María Pilar VII", consolidada en 1978 por 90 años.

El Plan de labores para el año 2005 de la explotación ha sido redactado por el Ingeniero Técnico de Minas D. José María Sevilla Maiquez, y está visado con fecha 17 de junio de 2005.

La empresa SICA S.L. pretende extraer 149.060 m² de caolín a lo largo de diez años y desmontando una superficie aproximada de 37.265 m², aunque la superficie solicitada para la ocupación es de 40.000 m².

La actividad consiste en la extracción de las arenas caoliníferas existentes para su posterior tratamiento en el lavadero que la empresa titular posee en el término municipal de Arguisuelas.

El tratamiento al que son sometidas las arenas caoliníferas es por vía húmeda, lavando el mineral con gran cantidad de agua, obteniéndose como producto principal el caolín cerámico, y como subproducto las arenas silíceas. El caolín obtenido se destina a las industrias cerámicas en general y las arenas silíceas se comercializan sin recibir ningún tipo de tratamiento.

El material arrancado tiene gran cantidad de humedad, por tal motivo tanto las operaciones de arranque como la de carga sobre camiones, no dan lugar a la producción de polvo. Solamente en épocas de estío el transporte puede producirlo, por lo que se regarán con agua los accesos a la cantera, mediante cisterna cargada sobre camión. Tampoco existen ambientes pulverulentos en ninguna de las secciones del lavadero de caolín, ya que el proceso al que se somete al mineral es de lavado con abundante agua.

INFORME

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.c) 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 extractiva y minera (art. 7.1)), 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).

PUNTO 7.7.- EXPTE. 18/06. INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA DE CONEXIÓN A RED DE 1160 KW PROMOVIDO POR IMMODO SOLAR, S.A. EN POZOAMARGO (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 15-12-2005
- Informe municipal favorable de fecha 15-03-2006, 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
- Certificado municipal expresando que los terrenos se encuentran clasificados como suelo rústico de reserva, de fecha 15-03-2006.
- Información pública:
 - D.O.C.M. num 36 de fecha 17-02-2006
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 14-02-2006

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 15-03-2006

- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 28-11-2005, en el que se indica que:

“Recibido su solicitud de instalación solar de 1160 Kw, línea aérea de media tensión de 20 kV, línea subterránea y centro de transformación ubicadas en las parcelas 198, 199, 251, 252 y 253 del Término Municipal de Pozoamargo (Cuenca), le comunico que con fecha de hoy ha sido remitido al D.O.C.M. Resolución de no necesidad de Evaluación de Impacto 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.”

- Informe favorable de la Diputación Provincial de Cuenca en relación con el camino vecinal CUV-8305 - Pozoamargo - Casas de Haro.
- Resoluciones de 14-11-2005 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 “Pozoamargo” números 1 a 38.
- Resolución de 19 de abril de 2006 de la Dirección General de Industria y Energía de Autorización Administrativa de “Instalación solar fotovoltaica de 1.150 Kw, centro de transformación y derivación en media tensión” en Pozoamargo (Cuenca).
- Resolución de 19 de abril de 2006 de la dirección General de Industria y Energía de aprobación de proyectos de “Instalación solar fotovoltaica de 1.150 Kw, centro de transformación y derivación en media tensión” en Pozoamargo (Cuenca).
 - Características: Instalación solar fotovoltaica de 1340,280 Kwp (1.155 Kw nominales) que consta de 38 subinstalaciones con sus correspondientes inversores. Dos centros de transformación y seccionamiento de 630 Kva – 20/0,42 Kv, instalados en un edificio prefabricado, del que parte una línea eléctrica aéreo-subterránea, de 175+200 m subterráneos (conductores HEPRZ1 12/20 Kv 1x150 mm² Al) Y 30 m aéreos (conductores LA-56) hasta el apoyo nº 23605 de entronque con L.A.M.T. a 20 Kv “Teatinos de S.T. San Clemente”, propiedad de Iberdrola Eléctrica Distribución Eléctrica 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 POZOAMARGO, en las parcelas 198, 199, 251, 252 y 253 del polígono 13, que cuentan con una superficie de 96.337 m².

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

El objeto del mismo es fijar las características técnicas, de ejecución, económicas y de seguridad que deben cumplir la instalación de una "huerta solar" de 1160 kw, así como de toda la aparamenta y cableado necesarios para que la energía obtenida se revierta a la red de la compañía suministradora (IBERDROLA S.A.).

La planta estará formada por 12 instalaciones de 80 kw y 26 instalaciones de 7,5 Kw, y cada una de ellas tendrá las siguientes características:

- La instalación de 80 kw estará compuesta por 540 módulos fotovoltaicos de 170 Wp, con un inversor de 80 Kw
- La instalación de 7,5 kw estará compuesta por 54 módulos fotovoltaicos de 170 Wp, con 3 inversores de 2,5 kw.

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.

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 7.8.- EXPTE. 20/06. HUERTA SOLAR PROMOVIDA POR MARQUIREBE, S.L., EN VILLAR DE OLALLA (CUENCA)

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 16-12-2005
- Informe municipal favorable de fecha 27-03-2006, relativo a:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
- Informe municipal favorable de fecha 17-4-2006, relativo a:
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
- Certificado municipal expresando que los terrenos no se encuentran clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección, de fecha 27-03-2006.
- Información pública:
 - D.O.C.M. num 33 de fecha 14-02-2006
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 18-02-2006

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 27-3-2006

- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 10-08-2005, en el que se le comunica:

"Que previo a la instalación deberá remitir propuesta de medidas correctoras relativas al impacto paisajístico provocado por esta instalación al Servicio de Medio Natural de esta Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Que esta actividad no está contemplada en los anexos del Decreto 78/2002 del 17-12-2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental, y por tanto no sometida a dicho procedimiento de Evaluación de Impacto."

- Informe de la Delegación Provincial de Sanidad de Cuenca, de fecha 02-02-2006, en el que se indica que:

"La Comisión Provincial de Saneamiento en la reunión del 30 de junio de 2005 decidió que las instalaciones solares fotovoltaicas no pueden considerarse afectadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas considerándose una actividad inocua, con lo cual no debe ser informada por esta Comisión."

- Solicitud de fecha 30-11-2005 de reconocimiento de la condición de instalación de producción de energía eléctrica en régimen especial a la Dirección General de Industria y Energía de la Consejería de Industria y Tecnología.
- Solicitud de fecha 30-11-2005 de autorización administrativa de la instalación a la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Cuenca.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de VILLAR DE OLALLA, en la parcela 78 del polígono 520.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Industrial D. José Luis García Miota y está constituido por un documento visado en fecha 26-10-2005.

El objeto del mismo es la descripción de la explotación, las obras, el equipamiento, las instalaciones y otros detalles definitorios de la actividad.

Los elementos básicos de la instalación son los captadores de energía solar. Se proyecta colocar 606 paneles con una potencia pico de 165 W, enlazados formando cadenas con siete, ocho o nueve elementos; estas cadenas se agruparán en conjuntos, cada uno de los cuales alimentará a un inversor.

Las características y parámetros principales de la huerta solar resultante son:

- Número inversores9
- Potencia total 99.900 W
- Tensión nominal fase-neutro 231 V
- Tensión entre fases 400 V
- Intensidad total por fase (aprox.)..... 144,3 A

En función de todo lo anterior, la explotación tiene los siguientes parámetros globales:

- Corriente alterna trifásica
- Frecuencia 50 Hz
- Tensión nominal 3x400/230 V (baja tensión)
- Potencia total simultanea 99,99 kW

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 VILLAR DE OLALLA. 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 8º.- 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