

ACTA Nº 4/2006

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

En Cuenca, siendo las **11,00** horas del día **19 de julio 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:

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

Eliminado: Martinez

D. Enrique del Pozo, en representación de la Delegación 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.

Dña. ~~Belén~~ Ruiz Sancho, en representación de la Delegación Provincial de Cultura.

Eliminado: Belen

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

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. 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.

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

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.

Eliminado: ¶

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

Eliminado: ¶

Justifican su inasistencia:

VOCALES:

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

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

D. elegada Provincial de la Consejería de Obras Públicas.

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

Eliminado: ¶

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

ORDEN DEL DÍA

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

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

PUNTO 2º.- EXPEDIENTE RELATIVO AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MINGLANILLA (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente al Plan de Ordenación Municipal de Minglanilla (Cuenca) redactado por D. Javier Murcia Córdova y D. José Juan Jiménez Alcahut, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 3 de mayo y 19 de julio de 2006, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, emite el siguiente informe:

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

Eliminado: ¶

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

El informe que sigue se efectúa, con ese orden, en referencia a cada uno de ellos. Debe tenerse en cuenta que, cada una de las consideraciones siguientes, pueden afectar a más de un documento –e incluso al contenido del POM en conjunto- pese a que se evite su repetición con el objeto de no alargarlo en exceso de forma innecesaria. Y, obviamente deben tenerse en cuenta, allá donde proceda, para la revisión del documento.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Memoria informativa

- Se echa en falta información, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 41.1.c) RP LOTAU, relativa a conjuntos urbanos e histórico-artísticos existentes, construcciones y recintos de carácter singular o monumental, o con especial valor por razones históricas o artísticas.

Memoria justificativa

- Los objetivos que se relacionan en el apartado 4.- *OBJETIVOS FUNDAMENTALES DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL* son generales y aplicables por tanto a cualquier

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

POM. El documento debe fijar de forma particularizada los objetivos que se persiguen, y que determinarán el modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio a asumir.

- En relación con todo lo anterior, el apartado 5.- *MODELO DE ORDENACIÓN* se limita a un breve listado de áreas de reparto, sectores y unidades de actuación con datos de superficies y usos globales, lo cual no define en absoluto un modelo de ordenación.

Deberá establecerse y definirse, de forma clara y explícita, el modelo de evolución urbana y de ordenación del territorio que se asume y que servirá de base para el establecimiento de las directrices que debe fijar el POM (art. 24.1.a) TR LOTAU y 19.1 RP LOTAU).

- Dentro del apartado A.2) del 6.- *ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA*, y en referencia al *SUELO URBANIZABLE*, se lee: *"En los sectores S1, S2, S3, S4, S5 y S6, con la finalidad de facilitar su pronta programación y excusarla de la previa exigencia de la elaboración del planeamiento de desarrollo, todos ellos presentan una ordenación urbanística detallada, por lo que su desarrollo se realizará a través del Programa de Actuación Urbanizadora. El desarrollo del sector S7, que no cuenta con ordenación detallada, requiere promover el correspondiente Plan Parcial, previo al Programa de Actuación Urbanizadora."*

Y en el mismo sentido, en el apartado A.3) se dice que la actividad de ejecución del Sector S-7 *"requerirá la aprobación, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes del mismo, de:*

- *El Plan Parcial de Desarrollo del POM, en adelante (PPD), cuyo objeto será definir la Ordenación Detallada del Sector.*
- *El Programa de Actuación Urbanizadora*
- *El Proyecto de Urbanización"*

Por tanto, se está planteando –erróneamente- el establecimiento de la OD, bien a través del propio POM como por medio de un Plan Parcial, como requisito previo al Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente (PAU).

En relación con todo lo anterior, el art. 110.4.1.a) TR LOTAU, al referirse a contenido de la alternativa técnica que integra un PAU, dispone:

"Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada establecida en el Plan de Ordenación Municipal o que contenga propuesta de ordenación que complete detalladamente la del sector, o unidad de actuación, o modifique la determinada en el planeamiento..."

Como se ve, el planeamiento de desarrollo, cuando fuera necesario –en este caso, Plan Parcial-, es uno de los documentos que incluye el PAU (y, en caso de que la OD venga ya establecida por el POM, éste se sustituye por un documento que exprese la asunción de dicha OD). De forma que no tendría sentido duplicarlo, y menos aún requerir la aprobación, previa al PAU, de un Plan Parcial; máxime cuando éste únicamente podría ser promovido por la Administración (se hace con independencia y anterioridad a los Programas), lo cual no haría sino dificultar la programación de los terrenos, además de resultar un contrasentido en el caso de que se prevea la gestión indirecta.

En resumen, y con independencia del contenido de la alternativa técnica, la ejecución del planeamiento en el suelo urbanizable se llevará a cabo –siempre- mediante el correspondiente PAU, de acuerdo con el art. 99.1 TR LOTAU:

"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.”

Y el contenido del PAU, que estará a lo dispuesto en el TR LOTAU, variará en función de que la OD venga, o no, establecida por el POM.

- En el apartado A.5) del 6.- **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA**, y en referencia al sistema general de espacios libres, se incluyen los siguientes:

Manzana 174	Jardín en Suelo Rústico de Reserva SG-DV-J adscrito al sector S3, en zona colindante a la UA-3S1	9.786 m ²
Manzana 179	Jardín 2 en Suelo Rústico de Reserva, en el enlace de la travesía de la antigua N-III con la actual N-III	3.099 m ²

Se debe aclarar la clasificación de estos sistemas generales, puesto que no se entiende lo de “jardín en suelo rústico”; especialmente lo que se refiere al situado en la manzana 174, por su ubicación y por encontrarse adscrito a un sector de suelo urbanizable.

- Algunos errores puntuales:
 - En los cuadros del apartado A) del 5.- **MODELO DE ORDENACIÓN**:
 - En la superficie del AR-1 no se ha incluido la del SG adscrito al sector S-3
 - Se lee “TOTAL AR-1” donde debiera decir “TOTAL AR-2”
 - Donde debiera decir “TOTAL S-7” ó “TOTAL AR-3” se lee “TOTAL S-5”
 - Donde debiera decir “TOTAL UA-1” ó “TOTAL AR-4” se lee “TOTAL S-5”.
 - En el apartado A.1) del 6.- **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA**, se debe eliminar la mención a la UA-1, ya que su uso global es industrial
 - Dentro del apartado A.2) del 6.- **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA**, al principio del párrafo referido al SUELO URBANIZABLE, se lee “urbano” en lugar de “urbanizable”.

En cuanto a las **FICHAS DE LOS SECTORES**

- Las reservas de suelo con destino dotacional público que establece el art. 31 TR LOTAU y regula el art. 22 RP LOTAU para el suelo urbanizable, se refieren a sistemas locales. Por tanto, la superficie de los sistemas generales no puede computar a la hora de justificar los estándares mínimos de calidad del TR LOTAU.

En los sectores S-1, S-2 y S-3 existe terreno dotacional público ya afectado a su destino, con la categoría de sistema general; y por tanto, no se puede incluir dicha superficie en el total con el que se justifican los estándares de calidad del TR LOTAU. Por ejemplo, si nos centramos en el S-1:

La superficie de sistemas generales existentes ya afectados a su destino asciende a 6.668,53 m², que resultan de la suma de:

- 1.716,40 m² – SG DC (Travesía antigua N-III de Madrid a Valencia)
- 2.725,98 m² – SG D-CU (Plaza de toros)
- 2.226,15 m² – SG-DEIS (Estación depuradora)

En el cuadro de **GESTIÓN URBANÍSTICA**, se recogen de forma comparativa las superficies mínimas según TR LOTAU y las correspondientes al sector, y entre otros datos, los siguientes:

	Superficie SECTOR	Superficie LOTAU
Parcelas edificables	67.024 m ²	
Zonas verdes	17.871,85 m ²	15.982,34 (10% S/ Superficie S 1)
Otras dotaciones	14.089,08 m ²	10.229,69 m ² (20 m ² s / 100 m ² t)
Viales	60.837,73 m ²	

En el cuadro siguiente, que se refiere a la ordenación detallada del sector (OD), se reflejan las superficies totales para cada uno de los usos; en este caso: *RESIDENCIAL*, *DV* (dotacional de zonas verdes), *DE* (dotacional de equipamientos) y *DC* (dotacional de comunicaciones). Y aparecen las siguientes:

-	<i>RESIDENCIAL</i>	67.024,77 m ²
-	<i>DV</i>	17.871,85 m ²
-	<i>DE</i>	12.372,68 m ²
-	<i>DC</i>	62.554,13 m ²

De lo cual deducimos que la superficie correspondiente a DC incluye, entre otras, la correspondiente a viales. Dejando al margen el criterio elegido -que, por su falta de correspondencia entre los datos de ambos cuadros, se analizará a continuación-, podemos comprobar que, de los 62.554,13 m², 60.837,73 m² son viales (en este cuadro, "viario"), y la superficie restante (62.554,13 m² - 60.837,73 m² = 1.716,40 m²) corresponde al sistema general de la Travesía antigua N-III de Madrid a Valencia -que, realmente, también es un vial-.

Por tanto, la superficie que corresponde a los dos sistemas generales restantes, y cuya suma asciende a 4.952,13 se ha incluido -indebidamente- en los 14.089,08 m² que, correspondientes a "otras dotaciones", vienen a justificar el estándar del TR LOTAU (20 m² por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa). Y, si restamos dicha superficie (14.089,08 m² - 4.952,13 m² = 9.136,95 m²), obtendremos una cantidad inferior al mínimo fijado por el TR LOTAU y diferente tanto a la que figura en "Otras dotaciones", como a la de "DE" (dotaciones de equipamientos).

- El criterio que se siga en cuanto a la nomenclatura, clasificación, etc. empleados, debe permitir identificar cada elemento con claridad, cotejar superficies, etc. Como ya se ha visto en el punto anterior en lo que se refiere a las dotaciones, pese a estar minuciosamente desglosados los sectores por UA, manzanas, usos, etc., no se ha utilizado un criterio homogéneo o unitario al realizar los cuadros que reflejan la ordenación detallada.

Otro ejemplo claro sería el viario: en una parte se introduce como "viales", en otra como "viario" (en los planos, del "viario" se excluye la superficie destinada a aparcamiento...), y las superficies difieren al incluir o no el SG-C (viario de sistema general de comunicaciones).

- Deben recogerse las reservas para uso educativo, de conformidad con el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
- Se deberá revisar la ficha -y, cuando proceda, la ordenación- de los sectores, de acuerdo con las anteriores consideraciones, y procurando correspondencia entre la ficha de gestión urbanística y la de ordenación detallada. Asimismo, no quedan claros algunos puntos, como:
 - En el sector S-2, existen dos SG DC: en la UA-2S2 y en la UA3-S, respectivamente. Sin embargo, no se han podido localizar en el plano PO-2, donde, sin embargo, se observa cómo un tramo del sistema general correspondiente a la travesía de la CM-211 hasta su enlace con la antigua N-III, se incluye en la UA-1S2

Por otro lado, existen discrepancias entre la superficie de "Parcelas edificables" (17.054,84 m²) y "m² RESIDENCIAL" (17.753,38 m²). La diferencia, 698,54 m², se

corresponde con la superficie de uno de los dos sistemas generales: de éstos, uno se ha sumado a la superficie de residencial y el otro a la de viales (resultando en este caso 15.494,66 m² de DC).

- En el cuadro de GESTIÓN URBANÍSTICA del sector S-3, existe un error en la superficie para “Otras dotaciones”, puesto que no coincide el total con la superficie del sector, además de que debiera coincidir con los m² de DE (8.085,24 m²).

Por otro lado, y de acuerdo con lo anteriormente comentado, este sector tampoco cumple los estándares fijados por el TR LOTAU: si descontamos la superficie correspondiente al sistema general ya existente afectado a su destino (castillo), tendremos:

$$8.085,24 \text{ m}^2 - 2.414,35 \text{ m}^2 = 5.670,89 \text{ m}^2$$

Y el mínimo exigido es de 7.050,55 m²

En relación con las **FICHAS DE ÁREAS DE REPARTO** y el **APROVECHAMIENTO TIPO**:

- De acuerdo con lo dispuesto en el art. 34.1.A) RP LOTAU no procede el empleo de coeficientes correctores de ponderación cuando no existan dentro del área de reparto usos globales o tipologías edificatorias diferentes:

“Cuando el Plan de Ordenación Municipal (POM) prevea, dentro de un área de reparto (AR), usos globales o tipologías edificatorias, incluidos los relativos a vivienda sujeta a protección pública, que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo (AT) podrán utilizarse coeficientes correctores de ponderación, a fin de compensar las diferencias de rentabilidad económica resultante.”

Lo cual afecta a todas las áreas de reparto, excepto la AR-1, y al cálculo del aprovechamiento tipo, cuyo valor se verá modificado. Por ejemplo, en la AR-2, al suprimir el coeficiente de ponderación (0,80) el AT resulta igual a 1,13.

- El aprovechamiento objetivo es la cantidad de m² de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento (art. 26 RP LOTAU. Si se aplica el coeficiente de ponderación, pasando a u.a. tendremos el aprovechamiento objetivo ponderado. Se está confundiendo, tanto en las fichas de cálculo del AT como en las de cada sector, y se le llama -incorrectamente- aprovechamiento objetivo al aprovechamiento objetivo ponderado.
- Un ejemplo de todo lo anterior (si bien se deberá hacer extensible donde proceda) lo podemos ver en el área de reparto AR-3, donde no procede el uso de coeficientes de ponderación ni, por tanto, calcular un aprovechamiento objetivo ponderado, ya que en este caso coincidirían m² de construcción y u.a. (unidades de aprovechamiento).

Sin embargo, observando las unidades empleadas en cada uno de los cuadros, es evidente el error, ya que tenemos:

CUADRO AREA DE REPARTO AR-3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL, IND-3	150.720,90 m ² t
COEFICIENTE CORRECTOR DE PONDERACIÓN	0,80
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	120.576,72 u.a.

FICHA SECTOR S-7

Aprovechamiento Objetivo	120.576,72 m ² t
--------------------------	-----------------------------

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

Lo que se ha denominado “*edificabilidad industrial*” (150.720,90 m²t) es el aprovechamiento objetivo total, es decir, los m² totales de construcción de uso industrial del área de reparto. El coeficiente de 0,80 rebaja de forma ficticia ese aprovechamiento y da lugar a un AT erróneo.

En este sentido D. Gonzalo Igualada Puerta manifiesta la existencia de confusión, en algunas ocasiones entre los Técnicos, en relación a la aplicación de coeficientes relativos a aprovechamiento tipo y uso global sobre el área industrial y que como lo correcto para este tipo de suelo es lo recogido por el Ponente en su Informe.

PLANOS DE INFORMACIÓN

Se deberán revisar y completar, para ajustarse al contenido mínimo según lo dispuesto en el art. 42 RP LOTAU, efectuándolos a la escala adecuada y acorde al grado de definición. La documentación que se ha presentado resulta muy escasa e incompleta, además de representar - indebidamente- determinaciones que corresponden a la ordenación del POM que se plantea y, por tanto, son improcedentes en unos planos de información.

Respecto al contenido mínimo que establece el citado artículo:

- *Estructura catastral vigente del terreno*: Falta la correspondiente al conjunto del término municipal (suelo rústico). En cuanto al núcleo urbano, sería conveniente modificar la escala, ya que resulta insuficiente, así como revisar el plano eliminando líneas y símbolos que no correspondan y que dificultan aún más su lectura.
- *Topografía del terreno*: Falta
- *Usos, aprovechamientos y vegetación existentes*: PI-1 y PI-2 son planos de “CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES”, y por tanto no de información sino de ordenación, ya que incluyen determinaciones propias del planeamiento.
- *Infraestructuras, redes generales de servicios y bienes demaniales*: Sólo hay referencia a las redes de agua potable y saneamiento, en PI-3; y este plano resulta ilegible por la escala empleada, además de incorporar la ordenación de los sectores del nuevo POM.
- *Estado actual de los núcleos de población consolidados, señalando el estado y grado de edificación y urbanización para cada zona de ordenación urbanística (ZOU) a los efectos de justificar la condición de suelo urbanazo no consolidado (SUNC) incluido en unidades de actuación urbanizadora (UA)*: Falta
- *Clasificación del suelo en el planeamiento aún en vigor, distinguiendo, dentro de los ámbitos de desarrollo, los ya ejecutados, el grado de ejecución de los parcialmente ejecutados y los no ejecutados, a la misma escala que el plano de clasificación propuesto*: Se han incluido copias del planeamiento vigente, pero no se realiza análisis de ningún tipo, y ni siquiera existe coincidencia con la escala de los planos de ordenación.

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

Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

El documento presentado se limita a una sucesión de fichas individualizadas de elementos catalogados; cada ficha contiene elementos identificativos y descriptivos, con datos sobre su localización, estado de conservación, etc. Como punto de partida, la información resulta correcta

C.P.U. 4/2006

Pág. 8 de 78

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0 cm, Primera línea:
0 cm, Tabulaciones: No en
1,27 cm

Eliminado:

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

pero incompleta, ya que no se asigna ningún nivel de protección y por tanto el Catálogo se reduce a una mera definición de los bienes, sin entrar en medidas de protección, preservación y mantenimiento de los mismos.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberá redactarse en los términos previstos en los artículos 67 a 70 RP LOTAU, completando su contenido según lo dispuesto en éste último.

Catálogo de suelo residencial público

El Catálogo de suelo residencial público se referirá exclusivamente al suelo clasificado como urbano de uso residencial exclusivo o predominante, que fuera propiedad de las Administraciones o Empresas Públicas y se elaborará con los documentos y contenido que especifica el art. 48.2 RP LOTAU.

NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS DE PLANEAMIENTO, DESARROLLO Y GESTIÓN Y PLANOS DE ORDENACIÓN

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0 cm, Primera línea:
0 cm, Tabulaciones: No en
1,27 cm

Su contenido se ajustará a lo establecido por los correspondientes artículos del RP LOTAU (43, 44, 45, 46, 47 y 49 respectivamente), debiendo los planos reflejar de forma diferenciada las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y detallada (OD).

Pese a tratarse de documentos independientes, existen consideraciones relativas al contenido que afectan a ambos -en algunos casos también a la memoria justificativa- y que no se entienden si no es de forma conjunta, y pasan a analizarse a continuación:

CONSIDERACIONES RELATIVAS AL CONTENIDO DE LA ORDENACIÓN

• Zonas de ordenación urbanística

De acuerdo con el anexo III RP LOTAU, una ZOU es un “área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas”. Por tanto, “las ZOUs se configuran mediante la integración de las variables, uso global y tipología edificatoria, delimitando un área espacial concreta de las que considere el planeamiento municipal.”

En ese sentido es incorrecto considerar en una ZOU tipologías tan diferentes como: unifamiliar en manzana cerrada, unifamiliar en manzana abierta, aislada adosada y aislada exenta. En realidad, la ZOU - ENSANCHE II (ENS-II) se convierte en un cajón de sastre que incluye todas las tipologías correspondientes al uso residencial, de forma que la única variable homogénea para esta ZOU es el uso global residencial, pero en absoluto la tipología.

El planteamiento es erróneo de base, ya que establece correspondencia entre clasificación del suelo y zonificación, dos conceptos que no necesariamente tienen por qué ir ligados. Así, en el CAPÍTULO 1 (CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES) del TÍTULO II de las Normas Urbanísticas, y en referencia a cada clase de suelo, tras la definición que de ella da el TR LOTAU, se establece lo siguiente:

- Suelo urbano consolidado: Se clasifica como suelo urbano consolidado el suelo integrado en las siguientes zonas de ordenación urbanística.

NÚCLEO HISTÓRICO (NH)
ENSANCHE I (ENS-I)
LOCALIZACIÓN INDUSTRIAL (L-IND)

- Suelo urbano no consolidado: Se clasifica como suelo urbano no consolidado el suelo integrado en la siguiente zona de ordenación urbanística.

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

LOCALIZACIÓN PEQUEÑA INDUSTRIA (L-PIND)

- Suelo urbanizable: Se clasifica como suelo urbanizable el suelo integrado en las siguientes zonas de ordenación urbanística.

ENSANCHE II (ENS-II)

POLÍGONO INDUSTRIAL (POL-IND)

No obstante, de acuerdo con el TR LOTAU, la clasificación del suelo en urbano y/o urbanizable, y el establecimiento dentro del suelo urbano de las categorías (consolidado / no consolidado), va ligado a la situación "física" real de los terrenos, tiene que ver con el grado de urbanización, edificación, etc. Sin embargo, el establecimiento de ZOUs es el resultado de la ordenación que se plantea, y por tanto se planifica en función de los usos y tipologías que se prevean. De forma que no tiene por qué, a priori, existir relación directa entre clasificación y zonificación.

En este caso, es erróneo plantear la ZOU ENS-II para todo el suelo urbanizable residencial, en la que tienen cabida todo un abanico de tipologías de lo más heterogéneas. Y gráficamente, se puede comprobar cómo en una misma manzana existen dos ZOUs (separadas por la línea que separa el suelo urbano del urbanizable), y sin embargo en dos manzanas contiguas y pertenecientes a la misma ZOU se dan tipologías tan diferentes como manzana cerrada frente a edificación aislada exenta (por ejemplo, las manzanas 1S3.9 y 1S3.10).

La nomenclatura elegida tampoco es demasiado afortunada, ya que contribuye a confundir el proceso de urbanización y consolidación a lo largo del tiempo, el crecimiento o ampliación del casco -ensanche I y ensanche II-, con el concepto de ZOU.

- **Zonas que exceden el ámbito de los suelos urbano y urbanizable**

Se debe aclarar todo lo que se refiere a los terrenos de uso dotacional que, aún ubicados contiguos o próximos al casco, parecen quedar excluidos del ámbito de suelo urbano y/o urbanizable ("jardines en suelo rústico", zona del cementerio, etc.)

CONSIDERACIONES RELATIVAS A LOS PLANOS DE ORDENACIÓN

- Los planos deberían ceñirse al contenido (título) sin añadir determinaciones que no correspondan, y redactarse a la escala adecuada para el perfecto entendimiento de su contenido y la correcta medición de las determinaciones que expresan (art. 49.1.b) RP LOTAU).

Debe diferenciarse de forma clara las determinaciones de la ordenación estructural y la ordenación detallada (Sólo uno de ellos (PO-2) especifica que se trata de ordenación estructural).

- Muchos de los planos contienen información que va más allá del contenido que, de acuerdo con el título, les corresponde. En la mayoría, resulta excesiva, repetitiva, y no hace sino confundir y dificultar su interpretación. Incluso se mezclan determinaciones de la ordenación detallada (OD) en planos de ordenación estructural (OE). Y se emplea una misma escala, insuficiente en algunos casos. Por citar un solo ejemplo: En el plano *PO-2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. SUELO URBANO, URBANIZABLE Y SISTEMAS GENERALES*, se han representado:

- Sistemas locales de dotaciones
- Zonas de ordenación urbana
- Números de plantas
- Numeración de manzanas

- Rasantes (aunque no se leen por la escala)

Esto ocurre, en mayor o menor medida, en todos los planos de ordenación del suelo residencial: PO-2, PO-3, PO-4 y PO-5 son muy similares, casi idénticos. Lo cual tiene aún menos sentido puesto que PO-5 es un plano de OD -el único- y, salvo en la numeración de las manzanas, resulta idéntico a PO-4, sin diferenciarse del resto ni siquiera en la escala.

- En particular, y en relación con la documentación presentada:

- Planos *PO-1a, PO-1b, PO-1c y PO-1d -ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES-*

La escala es correcta, de acuerdo con el art. 49.1.b) RP LOTAU, pero sería aconsejable añadir información catastral o topográfica. Además, se deben precisar las superficies asignadas a cada una de las clases de suelo (art. 49.2.a) RP LOTAU).

- Plano *PO-2 -ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. SUELO URBANO, URBANIZABLE Y SISTEMAS GENERALES*

El plano incluye un único listado de sistemas generales, ordenados de acuerdo con la numeración de manzanas, y sin diferenciar los siguientes:

- Sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección
- Sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios
- Sistema general de espacios libres

Deben señalarse por separado cada uno de los sistemas generales; además, se deberá hacer constar la superficie que corresponda a cada elemento que integra el sistema general de espacios libres, a los efectos de justificar el cumplimiento del art. 19.5 RP LOTAU.

- Plano *PO-3 -ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA*

Además de los comentarios efectuados respecto del contenido:

Dentro del área espacial de una ZOU siempre van a existir terrenos con uso dotacional, o de zona verde, ya que su ámbito excede al de una manzana; también podrían darse cualquiera de los usos que el planeamiento admita como compatibles. Pero en este caso se trataría de usos pormenorizados, y por tanto, son determinaciones de la OD que NO deben aparecer si lo que se pretende es representar las zonas de ordenación urbanística.

Si, como consta en la leyenda, se está dividiendo el suelo en cinco ZOU, el objeto del plano debe ser representar las áreas correspondientes a cada una de ellas, que serán ámbitos espaciales concretos y delimitables. La tipología edificatoria o el uso pormenorizado de cada una de las manzanas forma parte de la OD y debe ser objeto de otro plano.

- Plano *PO-4 -USOS GLOBALES Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS*

Un plano de usos globales y tipologías edificatorias, de acuerdo con la definición de ZOU, debiera ser un plano con la división de zonas de ordenación urbanística. En este caso, y al margen de las incorrecciones comentadas sobre las ZOU, lo que se representa realmente son los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y, por tanto, es un plano de OD.

Por otro lado, y salvo en el título, no se ha encontrada ninguna referencia a bienes y

espacios protegidos.

○ Plano *PO-5 –ALINEACIONES Y RASANTES – DESIGNACIÓN DE MANZANAS*

La escala no permite el grado de definición preciso para su entendimiento y medición. Tratándose del único plano de OD del núcleo consolidado y los nuevos sectores residenciales, no resulta un plano adecuado de alineaciones y rasantes; éstas últimas no se distinguen. En cuanto a las alineaciones, el exceso de información que no corresponde a este plano no hace sino dificultar su lectura. Fundamentalmente, sobra el coloreado y sombreado de las manzanas, que responde a uso global y tipología edificatoria; lo procedente sería emplear un criterio que contribuya a la interpretación de lo que se pretende representar (por ejemplo, sombreado el viario para definir alineaciones...).

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 3º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 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 4 del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo (Cuenca), redactada por D. José Ángel Arquero López, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 22 de mayo 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:

Eliminado: ¶

¶
¶
¶
¶

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

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 329.638 m2 de suelo rústico de reserva, que pasaría a constituir un sector (el número 17) de suelo urbanizable de uso industrial.

CONSIDERACIONES

1. En relación con el contenido de la Modificación

- 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 17 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).”*

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

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*".

Eliminado:

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.

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

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.

• PLANOS

Las menciones que en la memoria justificativa se hacen a la Modificación Puntual nº 3 se entienden debido a la proximidad con que ambas han iniciado su tramitación. No obstante, a partir de ahí se opta -o se debería optar- por considerar “hipotéticamente” aprobada dicha Modificación.

De acuerdo con lo anterior, resulta incoherente y confuso el cajetín de los siguientes planos:

- P-1 MP3 (“*CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO TRAS LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3*”)
- P-2 MP3 (“*ORDENANZAS DEL SUELO RÚSTICO TRAS LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3*”)

Puesto que consideramos aprobada la MP nº 3, los anteriores:

- Son planos de información y no de ordenación, ya que se refieren a la situación inmediatamente anterior a la Modificación que se pretende (la nº 4)
- El título no tiene sentido (“... *TRAS LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3*”). (En todo caso, podría ser algo como “según el planeamiento vigente”)
- La numeración también induce a confusión: P-1 MP3 y P-2 MP3, frente a una serie que va de P-1 MP4 a P-8 MP4; parece que estos dos planos corresponden realmente a la Modificación Puntual nº 3; y de hecho, se han efectuado con criterio idéntico a P-1 MP4 y P-2 MP4

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 4º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA ALBERCA DE ZÁNCARA (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

Eliminado: ¶

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Alberca de Zánacara (Cuenca) redactada por D. José Lucio Arizaga López, arquitecto, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 19 de junio de 2006, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

La Alberca de Zánacara cuenta con una población de 1.780 habitantes.
El planeamiento vigente en el municipio son Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 13 de mayo de 1983, y las posteriores Modificaciones Puntuales de 10-02-87; 27-07-92; 2-12-97 y 4-11-03.

Objeto: La presente Modificación Puntual Nº 5 tiene por objeto la ampliación de suelo urbano con la reclasificación de unas parcelas de suelo rústico como suelo urbano de reserva, situadas a la salida del pueblo junto a la carretera CM-3110 en dirección a Castillo de Garcimuñoz para la ampliación de suelo Industrial y la creación de una zona de Servicios rural. Parcelas nº 1, 4,10 y 11, del Polígono 2 del catastro de rústica.

Eliminado: ¶

¶
¶
¶

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

ESTUDIO TÉCNICO

La documentación presentada consta de:

Documento de Información

Memoria Informativa.

Descripción del terreno:

PARCELAS	1	4	10	11	TOTAL
PROPIEDAD	Rosa Moya Alarcón	Julián Pardo Villodre	Crescencio García Rubio	María Perea Hellín	
SUPERFICIE TOTAL	3,6250 ha	2,4292 ha	2,30 ha	11,10 ha	19,4252 ha
SUPERFICIE AFECTADA	24.950,79 m2	10.675,81 m2	13.052,82 m2	103.461,82 m2	152.141,24 m2

Se incluye un Anejo con las Condiciones de uso y Volumen para SU para las siete Ordenanzas existentes.

Planos de Información

Se incluyen los siguientes planos de Información:

CR Plano del Catastro de Rústica: Polígono 2

I-03-4 Estructura Urbana: Viario y Equipamiento.

I-04-6 Estructura Urbana Edificación y Redes.

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

I-03-04* OE. Viario y Equipamiento. (Estado actual con el viario realizado).

I-04-06* OE. Edificación y Redes. (Estado actual con el viario realizado).

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

P-02-4 Zonificación (Planeamiento previsto en las NNSS).

OE Plano de OE correspondiente de la MP-4.

Documento de Planeamiento.

Memoria Justificativa:

Problemática y necesidad: que justifica la procedencia de la modificación en la necesidad de creación de una zona de Servicios Rural para alojamiento de camiones, almacenes y pequeña industria debido al elevado número de transportistas residentes y evitar su tránsito por el centro. Así como la necesidad de ampliación de la Zona Industrial debido a la escasez de este tipo de suelo contemplado en el Planeamiento vigente y que produce una gran dispersión en la implantación de las pequeñas industrias, almacenes y talleres que se están implantando y que está experimentando un crecimiento importante.

Descripción de la Modificación:

La Modificación nº 5 propone la clasificación como SUR de parte de las parcelas 1, 4, 10 y 11 del polígono Nº 2 del catastro de rústica de SR, con una superficie total de 152.141,24 m², que se encuentran en prolongación del SUC.

Se crea un nudo de acceso desde la CM-3110 con carril suplementario.

Se propone la siguiente distribución en la ordenación:

- Dotacional Público Equipamiento : 10.313,77 m²
- Superficie de viario: 45.426,63 m²
- Superficie de suelo Edificable: 92.415,84 m².

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

- Espacios Libres y Zona Verde: 3.985,00 m²

Se crean dos Zonas:

1. SUR para Industria: (Ordenanza 7ª). UA-1
Parcelas edificables: 33.718,54 m²
Viario: 17.538,56 m²
Superficie: 51.257,10 m²
2. SUR para Zona de Servicios Rural (Ordenanza 8ª de nueva creación) UA-2
Parcelas edificables: 58.697,30 m²
Viario: 27.888,07 m²
Dotacional Equipamiento 10.313,77 m²
Espacios libres y Zonas verdes 3.985,00 m²
Superficie total: 100.884,14 m²

Justifica el cumplimiento de la LOTAU en cuanto a:

- Respecto al Art. 39 de la LOTAU en cuanto al mantenimiento de la proporción y calidad de las dotaciones públicas si la innovación aumenta el aprovechamiento lucrativo privado: No existe incremento de la edificación residencial, por lo que no procede el incremento de dotaciones del Art. 31.a).
- Establece la reserva de al menos 1/3 de la superficie para viario y dotaciones.(Art. 48.2b del TRLOTAU), que es de un 39,26% (45.426,63+10.313,77+3.985= 59.725,40 m²).

Desarrollo y Gestión: será mediante POPO. Previo a la edificación.

Se plantean dos fases para la realización de las obras dada la importancia de su volumen que incluye el nuevo acceso desde la CM-3110:

- 1ª FASE: Realización del acceso y la zona de Servicios. UA-2
- 2ª FASE: Urbanización de la Zona Industrial UA-1

El Ayuntamiento de La Alberca de Záncara renuncia a la cesión del porcentaje sobre el aprovechamiento lucrativo al estimar acreditada la no generación de plusvalías.

Conexión y Suficiencia de Infraestructuras: Todas las acometidas de los nuevos servicios a ejecutar se realizarán desde la red municipal y desde la red de EE de la compañía suministradora a las infraestructuras existentes. Se cuenta con capacidad suficiente para dar servicio a las construcciones existentes y a las que se puedan realizar por la presente modificación.

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

Anejos: Cuadros de Ordenanzas: Incluye la ORDENANZA nº 8, con sus condiciones de uso y Volumen:

Condiciones de Uso: Se admiten todos excepto Vivienda, Salas de Reunión, Docente, Socio cultural, Deportivo y Sanitario y Religioso.
Comprende 3 Grados:

Grados	Parcela Mínima	Ocupación máxima	Edificabilidad	Altura máx.
1º	525,00 m ²	100%	1,20 m ² /m ²	7,50 m.
2º	787,50 m ²	95%	1,15 m ² /m ²	7,50 m.
3º	1.200 m ²	90%	1,10 m ² /m ²	10,00 m.

Alineaciones y retranqueos según planos.

Planos

Se incluyen los siguientes planos:

I-03-04** (OE) Viario y Equipamiento.
I-04-06** (OE) Edificación y Redes.
OE Zonificación.
OD-2 Zonificación.
OD-9 Zonificación
OD-10 Zonificación
UA-1 Unidad de Actuación 1
UA-2 Unidad de Actuación 2

Documento De Refundición:

Recoge los cuadros de las Condiciones de Uso y de Volumen del Suelo Urbano con las modificaciones efectuadas y los siguientes planos de Refundición que sustituirán a los correspondientes de las NNSS vigentes:

Planos:

Se entregan los siguientes planos:

- Plano OE de Zonificación de la totalidad del Casco. Sustituye al plano OE de la MP-Nº4
- Planos OD-2; OD-9 y OD-10 de (OD) Zonificación. El plano OD-2 Sustituye al plano P-02-4, los otros son añadidos a los de ordenación para completar el ámbito afectado.
- Planos UA-1 y UA-2 de las Unidades de Actuación delimitadas.

CONSIDERACIONES

Respecto al **objeto de la Modificación:**

Esta se justifica razonablemente. La presente Modificación amplía el SUR con 152.141,24 m2 de suelo y reserva algo más de su tercera parte para viario y dotaciones conforme al Art. 69 de la LOTAU. Delimita dos UA una para cada zona de Ordenanza a la que se remiten los terrenos que se ejecutarán mediante POPO. No contempla Cesiones de Aprovechamiento lucrativo acogándose al punto 2.2.b) del Art. 69 de la LOTAU.

Se observa sin embargo:

- El carácter residual que presentan las reservas para dotaciones públicas de Zonas verdes y dotaciones integradas en la UA-2.
- No quedan claras las diferencias entre los grados establecidos en la Ordenanza 8ª de nueva creación, que no tienen, al parecer fundamento en los usos a instalar, sino en el tipo de edificación a implantar. No se, ni las razones para ello así como los distintos retranqueos planteados para la edificación marcada en los planos de OD.
De hecho en la Memoria Justificativa no se explica nada en relación con la creación de esta nueva Ordenanza y su cometido y aplicación.

En relación con la **documentación aportada:**

Contiene en general la documentación contemplada en el Art. 121 del RP a excepción del Estudio Impacto ambiental.

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

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 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 8 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE EL PROVENCIO (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

Eliminado: ¶

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Provencio (Cuenca), redactada por D. Patricio Herguido Palomar, arquitecto, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 19 de junio 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

El documento de planeamiento vigente en El Provencio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 16 de junio de 1982, así como las posteriores Modificaciones Puntuales.

La presente Modificación tiene dos objetivos, y por tanto, se estructura en dos partes bien diferenciadas:

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

2. Adaptar a la legislación urbanística actualmente vigente la ordenación del suelo rústico del término municipal.

Con formato: Numeración y viñetas

3. Cambiar a residencial (Ordenanza 3ª: Zona Residencial Unifamiliar) la calificación de un solar urbano, actualmente afectado por la Ordenanza 7ª: Zona Industrial

Con formato: Sangría: Izquierda: 0,63 cm, Tabulaciones: 1,26 cm, Lista con tabulaciones + No en 0,63 cm

CONSIDERACIONES

3. Adaptación de la ordenación del suelo rústico a la legislación vigente

- La Modificación plantea la adaptación de las NN.SS. en lo que se refiere al suelo rústico, a la legislación vigente, que se encuentra constituida por:

- Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004)
- Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU (Decreto 242/2004)
- Instrucción técnica de planeamiento (Orden de 31-03-2003)

Dicha legislación es de aplicación en cualquier caso, y el planeamiento tiene siempre la opción de regular de forma aún más restrictiva, como de hecho ocurriría cuando las condiciones que se introducen supongan un límite más estricto.

Por tanto, se debe cuidar especialmente el contenido de la Modificación para evitar errores u omisiones que puedan involuntariamente, provocar un efecto contrario al pretendido. Más aún cuando parece que no es la intención (se refiere a las limitaciones como *"extractadas de toda la legislación posible y, en particular, de la Orden 31-03-2003"*)

A continuación se citan un par de ejemplos; no se pretende cuestionar la intención, sino analizar el resultado comparando la exigencia de acuerdo con la legislación vigente y la que introduce la presente Modificación.

- En el apartado 7.1.1. de la memoria se establecen los *"requisitos administrativos, de inexcusable cumplimiento, que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones que se proyecten en el Suelo Rústico en general"*. Y, entre ellos:

d) Deberán abonar el importe del canon de participación municipal, que será de un dos por ciento sobre el importe total de inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar.

Al respecto, el artículo 64.3 TR LOTAU dispone:

Para los actos previstos en la letra b) del apartado 3º del número 1 del artículo 54, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el Municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

Y, por tanto, limita la exigencia del canon a determinados actos en lugar de generalizarla como ocurre con la presente Modificación.

- En relación con las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario, y una vez establecidas las condiciones de superficie mínima de parcela y porcentaje de ocupación máximo, la Instrucción técnica contempla una excepción en su artículo 4.4:

No obstante lo establecido en los apartados anteriores, y siempre que el planeamiento no haya fijado una parcela mínima superior a la señalada en el presente artículo o un porcentaje de ocupación menor, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación siempre y cuando se den los siguientes requisitos:

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

a) que exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para cada caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios.

b) que el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanísticas apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

Y de forma similar, para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso hotelero y hostelero, el artículo 9.6 de la Instrucción técnica establece:

En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo dicha Consejería podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de las superficies mínimas de la finca y de los porcentajes máximos de ocupación por la edificación anteriormente indicados.

Posteriormente, el órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

En la Modificación puntual, sin embargo, se han omitido dichas excepciones, y por tanto no será posible aplicarlas; lo cual resulta más restrictivo.

- En los planos de ordenación (P 01 1 y P 01 2, de CALIFICACIÓN DEL TÉRMINO), las categorías que aparecen son:
 - N.1 Suelo de protección de viales
 - N.2 Suelo de protección de cauces
 - N.3 Suelo de protección de líneas de energía eléctrica
 - N.4 Suelo de protección especial
 - N.5 Suelo agrario o forestal
 - N.6 Suelo agrícola en régimen de regadío
 - N.7 Suelo con tolerancia de uso agrícola y ganadero
 - N.8 Suelo con tolerancia de uso industrial

Y por tanto, la adaptación no es tal, en tanto no existe correspondencia entre las actuales y las nuevas categorías y subcategorías que se proponen, limitándose la Modificación puntual a extraer -de forma más o menos fidedigna- la literatura de las disposiciones legales mencionadas con anterioridad.

El documento deberá establecer la correspondencia entre cada una de las categorías actuales (al menos todas aquellas que se dan en el término municipal), y las que ahora se plantean reflejándola de la forma más clara y sencilla posible (por ejemplo, en un cuadro o tabla).

- En relación con lo anterior cabe decir que la nueva clasificación es demasiado general. Deben establecerse de forma más precisa las diferentes categorías y subcategorías dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección; como mínimo, obviamente, de forma que posibilite la correspondencia entre todas y cada una de las que actualmente distinguen las NN.SS. para el suelo rústico del término municipal y las categorías que, conforme al TR LOTAU, ahora se establezcan.

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

Por ejemplo, el Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos es una categoría más amplia y que, por tanto, englobaría las N.3 (Suelo de protección de líneas de energía eléctrica), y N.1 (Suelo de protección de viales).

Al respecto, el artículo 4.c) del Reglamento del Suelo Rústico se refiere a dicha categoría como sigue:

c) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones. En esta categoría se deberán distinguir las diferentes subcategorías en razón del tipo de infraestructura o equipamiento que sea necesario preservar: carreteras, líneas eléctricas, canales, ferrocarriles y similares. Asimismo, se tendrá en cuenta lo establecido en la Disposición Adicional Segunda.

4. Cambio de uso o calificación (de industrial a residencial)

Examinada la documentación presentada, se ha podido comprobar que al solar que constituye el ámbito de la propuesta, y de acuerdo con el planeamiento vigente en la actualidad, ya le es de aplicación la Ordenanza 3ª (Zona Residencial Unifamiliar). Por tanto, no procede el cambio planteado, debiéndose eliminar del documento.

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:

d) 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 8 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOTA DEL CUERVO (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mota del Cuervo (Cuenca), redactada por D. Augusto Ruiz Belinchón, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 14 de junio de 2006

C.P.U. 4/2006

Pág. 23 de 78

Eliminado: ¶

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

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

El término municipal de Mota del Cuervo tiene una población de 5.602 habitantes. El planeamiento vigente son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mota del Cuervo aprobadas el 25 de septiembre de 1996 y sus posteriores modificaciones.

Las NN.SS. clasifican como Suelo Apto para Urbanizar (SAU) terrenos situados en el extrarradio del núcleo sobre los que existen expectativas de desarrollo urbano, si bien no se delimitan gráficamente sectores para su desarrollo sino que se fijan los criterios para su delimitación por los Planes Parciales, así como las directrices de Planeamiento y Gestión. Recientemente, estas directrices se han visto modificadas por el PPM que formaba parte de la alternativa técnica del PAU nº 1/2004.

La presente Modificación plantea dos cambios en la ordenación vigente:

1. *La delimitación de un sector dentro del suelo urbanizable clasificado en las Normas Subsidiarias vigentes, para facilitar su desarrollo por un único Plan Parcial, de una superficie aproximada de 13.000 m² en la zona denominada Paraje Retamar o fuentecilla.*
2. *El traslado de la zona verde prevista entre las calles Don Sabino o Carretera de Los Hinojosos, Villamayor, Ntra. del Valle y Avda. de los Molinos, al entorno del Cementerio Municipal.*

Con formato: Numeración y viñetas

CONSIDERACIONES

1. Delimitación de un sector de 13.000 m²

Con formato: Numeración y viñetas

El sector que se pretende delimitar no alcanza el mínimo exigido por los criterios de delimitación establecidos en las NN.SS. Por tanto, la Modificación, para lograr su propósito, precisa cambiar los criterios de delimitación vigentes; ese es su primer objeto, y no, como se dice, la delimitación del sector. Y así, la "DISPOSICIÓN ÚNICA" de sus Normas Urbanísticas establece: "*Queda modificado el apartado de las Normas Subsidiarias Municipales referido a DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE, que queda redactado en los siguientes términos.*"

Así pues, el documento deberá justificar de forma adecuada la conveniencia de cambiar dichas determinaciones, teniendo en cuenta que se verá afectada la totalidad del suelo urbanizable, y, obviamente, supone modificación de la ordenación estructural (OE).

Además, se tendrá en cuenta que:

- Cualquier cambio que se introduzca en los criterios y directrices, deberá ser consecuencia directa del objetivo tal y como se justifique en la memoria del documento. La innovación planteada no puede servir para enmascarar otras modificaciones (o producirlas como resultado de errores de transcripción); y menos aún, en relación con el suelo urbanizable industrial, sobre el que no existía mención alguna y, sin embargo, las nuevas determinaciones establecen, por ejemplo:

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

- El área de reparto pasa de 30.181 m² a 91.910 m²
- En cuanto a los criterios de delimitación, se sustituye: “*Se delimitará todo el suelo industrial en un solo sector*” por “*Superficie mínima del Sector: 30.000 m²*”.

Por tanto, si no se justifica ni se pretende cambiar nada, lo más apropiado sería evitar su inclusión en el documento.

- En cualquier caso, la Modificación llevaría implícita la adaptación al TR LOTAU (por ejemplo, la gestión siempre será mediante PAU, por lo que no procede hablar de Juntas de compensación). Además, el texto de referencia en lo que se refiere a los criterios y directrices en suelo residencial es el correspondiente al PPM incluido en la alternativa técnica del PAU nº 1/2004, que modificaba el apartado correspondiente de las NN.SS.

Por otro lado, la delimitación de un sector debe hacerse de acuerdo con criterios de racionalidad; lo cual incluye tener en cuenta que las reservas de suelo para dotaciones públicas resulten de una proporción o superficie adecuada para su desarrollo y funcionalidad; y esto va directamente ligado al tamaño del sector (de ahí la limitación de su tamaño mínimo). Por ello, si lo que se pretende es el desarrollo inmediato de 13.000 m² existen formas más directas y sencillas sin necesidad de modificar el planeamiento. Por ejemplo, es posible delimitar un sector que cumpla los criterios vigentes (superando los 30.000 m²) e incluya varias unidades de actuación, de forma que se facilite su programación y se posibilite el desarrollo de cualquiera de ellas mediante el correspondiente PAU.

En consecuencia, en el supuesto de optar y/o pretender la modificación de las determinaciones en suelo urbanizable, y justificarlo suficientemente conforme al TR LOTAU, se deberán redactar las nuevas adaptándolas a la legislación vigente, evitando cambios arbitrarios y modificando únicamente los parámetros correspondientes.

2. Traslado de zona verde

Con formato: Numeración y viñetas

La propuesta pretende reubicar 660 m² de zona verde al “entorno del cementerio municipal”, concretamente en la zona lindante; de forma que se sume a la futura zona verde del sector para crear una barrera entre éste y la población.

Debe justificarse si el cambio de la zona verde se realizada dentro de la misma Zona de Ordenación Urbana.

Sin embargo, frente a esta argumentación, cabe decir que:

- Se suprime una zona verde en el suelo urbano consolidado y, a cambio, se reserva una superficie equivalente pero en suelo urbanizable; y, por tanto, pendiente –y sin garantía alguna- de su desarrollo.
- El diseño propuesto, consistente en una franja de 7 metros de anchura no resulta en absoluto adecuado; no solamente empeora el actual, sino que incumple lo dispuesto en el RP LOTAU, que en su artículo 24 establece los tipos de zonas verdes. La dimensión propuesta no admiten siquiera su inclusión en la categoría de “área de juego”, lo que da idea de su escasa funcionalidad.

Es evidente la pérdida de calidad del espacio urbano en el ámbito donde actualmente se ubica la zona verde que nos ocupa. Y, por el contrario, el argumento de crear una barrera entre la población y el cementerio no se sostiene, puesto que para ello no se precisa de ningún traslado

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

o supresión de zonas verdes ya existentes; se trata de suelo urbanizable cuya ordenación puede –y debe– tener en cuenta lo anterior y efectuar la reserva de suelo necesaria, sin que el límite del TR LOTAU condicione de ninguna manera puesto que establece mínimos pero existe obviamente libertad para disponer zonas verdes más amplias como en este caso parece que resultaría conveniente.

En consecuencia, partiendo nuevamente del supuesto caso de argumentar de forma justificada y conforme al TR LOTAU el punto de partida de la propuesta, la Modificación tendrá en cuenta lo siguiente:

- El art. 39.2 TR LOTAU dispone:

“Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.”

- De acuerdo con los art. 24.2.c) TR LOTAU y 38.2.b) RP LOTAU, se debe establecer la OD de los sectores de suelo urbanizable contiguos al urbano y, como mínimo, en los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo al objeto de facilitar la pronta programación de los terrenos.
- De acuerdo con los art. 45.3.b) TR LOTAU y 105.3.RP LOTAU, al atribuirle el planeamiento una edificabilidad superior a la preexistente (al tratarse de una zona verde el aprovechamiento preexistente es cero), los terrenos pasarían a estar clasificados como suelo urbano no consolidado (SUNC), y en consecuencia se debe delimitar la unidad de actuación correspondiente, en su caso, y en cualquier caso señalar las cesiones dotacionales correspondientes conforme al artículo 21 del RP.
- Según lo dispuesto en el art. 31 TR LOTAU, deberá comprobarse y justificarse que en el suelo urbano no se ha alcanzado el límite máximo de 10.000 m² de edificación residencial por hectárea. Si así fuera, deberá reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en el citado artículo.

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:

- e) *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.*

A la vista de los antecedentes y consideraciones expuestas, el planteamiento de la Modificación Puntual nº 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mota del Cuervo no está realizado conforme al TR LOTAU, puesto que vulnera sus disposiciones.

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.

Eliminado: ¶

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

PUNTO 7º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE SOTORRIBAS (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

Antes de la exposición de este punto se retira de la sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo la Vicepresidenta de la Comisión Dña. Carmen Torralba Valiente.

Eliminado: ¶

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 2 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Sotorribas (Cuenca) redactada por Dª Ana Andujar Alba, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 7 de julio de 2006, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

Sotorribas cuenta con una población de 1.010 habitantes y se compone de ocho antiguos términos independientes, con sus correspondientes núcleos urbanos.

El planeamiento vigente en el municipio es el Plan de Delimitación del Suelo Urbano aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de diciembre de 2001 y la posterior Modificación Puntual nº 1.

La presente Modificación tiene los siguientes objetivos:

1. El cambio de clasificación de suelo rústico de reserva, que pasa a transformarse en suelo urbano de reserva, y que afecta a 8.802 m2 de terreno en el núcleo de Sotos, y 16.758 m2 en Ribatajadilla.
2. El establecimiento de nuevos tramos de viales, así como el traslado o reajuste de otros, en los núcleos de Sotos y Ribatajadilla.

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

CONSIDERACIONES

EN RELACIÓN CON EL CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

El artículo 19.5.a) RP LOTAU, en relación con el señalamiento del sistema general de espacios libres, establece:

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

La exigencia relativa al sistema general de espacios libres, como se ve, tiene en cuenta la población futura que se prevé; en ese sentido, la Modificación Puntual nº 1 efectuaba los cálculos correspondientes, llegando a estimar un crecimiento de 750 habitantes que, en este momento, se deben añadir a la población actual, resultando por lo tanto un total de 1.760 a los que añadiríamos los potenciales residentes que resulten de esta Modificación nº 2.

Por ello, en el caso de que la población estimada superase los 2.000 habitantes, se debería justificar que el sistema general de espacios libres cumple la exigencia dispuesta en el artículo antes mencionado.

EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN

- La Modificación plantea en su memoria un tercer objeto:

“La creación tanto en la zona de Sotos como en la de Ribatajadilla, de bandas de zona verde desde los límites exteriores de los cauces, de acuerdo con la disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico. Estas bandas tendrán un ancho de protección de 10 m.”

Sin embargo, la creación de dichas bandas no es en sí misma una modificación, sino el resultado de establecer la ordenación detallada del nuevo suelo urbano de reserva teniendo en cuenta, asimismo, tanto el cumplimiento de las reservas que establece el TR LOTAU para esta clase de suelo, como lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera del Reglamento del Suelo Rústico.

Por tanto, lo correcto es modificar la redacción, eliminándolo como objetivo, y referirse a ello en cuanto a justificación de la ordenación, según lo anteriormente mencionado.

- La calidad gráfica de los planos es muy mala, hasta el punto que se pierde mucha de la información existente en los planos del vigente PDSU, alguna de ella imprescindible; por ejemplo:
 - No se distingue la línea de separación entre suelo urbano consolidado (SUC) y suelo urbano no consolidado (SUNC).
 - No se leen los textos sobre el viario
- El documento de refundición debe abarcar todo aquello que, en el planeamiento vigente, se vea modificado; en el PDSU, a cada núcleo le corresponden tres planos de ordenación:

- *AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO*, a escala 1/5.000; para representar la ampliación que supuso el PDSU en relación con las antiguas NN.SS.
- *DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO*, a escala 1/2.000; refleja las dos clases de suelo (SUC y SUNC) y expresa las superficies de cesión justificando el cumplimiento del tercio exigido.
- *TRAMA URBANA Y ALINEACIONES*, a escala 1/1.000; es el plano que, con mayor detalle, refleja la ordenación detallada.

La Modificación opta por efectuar esos mismos planos (para cada uno de los dos núcleos); de ellos, los dos últimos son planos de ordenación y refundición simultáneamente; singularizando, en relación con cada uno de ellos se hacen las siguientes observaciones (Cada una de ellas se refiere en realidad a los dos planos que correspondan, uno para cada núcleo):

- o El plano a escala 1/5.000 es el único que, en parte, se puede considerar de información, puesto que aparece la delimitación actual del suelo urbano. No obstante, la escala es insuficiente; los planos de información no tienen por qué seguir el modelo seguido por el PDSU y, en caso de hacerlo, éste no sería un plano de refundición, por lo que no tiene mucho sentido el modelo de cajetín: el plano al que “sustituye” sólo pretendía explicar gráficamente lo que, en su momento, ampliaba el PDSU.

Por tanto, la parte correspondiente a los planos de información es insuficiente; su contenido mínimo viene establecido en el art. 42 RP LOTAU.

- o El plano a escala 1/2.000 es un plano de ordenación que, a su vez, sustituye otro del PDSU y, por tanto, sirve como documento de refundición. En ese sentido, parece lógico colocar idéntico cajetín, con referencia al plano que es sustituido; pero en el apartado “*Trabajo*” debe constar que se trata de la Modificación Puntual nº 2 –no se lee en ningún sitio-, pues no tiene sentido que aparezca como “*PLAN DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO*”.
- o El plano a escala 1/1.000 es, al igual que el anterior, de ordenación y de refundición; y por tanto debiera seguir un criterio idéntico, también en lo que se refiere al cajetín. El que se ha escogido, además de ser totalmente diferente, no parece muy correcto; por ejemplo:
 - El “*PROYECTO*” no es el *PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE SOTORRIBAS*; es la Modificación Puntual nº 2
 - Pese a que a cada núcleo le corresponde un plano, no aparece el nombre de ninguno de ellos en el cajetín correspondiente, de forma que ambos son idénticos, salvo en la numeración. Así, en el apartado “*PLANO*”, se lee (en los dos): “*MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 – PLANO REFUNDIDO*”.

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:

- f) *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.

Una vez aprobado el informe se reincorpora la Vicepresidenta Dña. Carmen Torralba.

PUNTO 8º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAGARCÍA DEL LLANO (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

Eliminado: ¶

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villagarcía del Llano (Cuenca) remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 4 de julio de 2006, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

Villagarcía del Llano cuenta con una población de 950 habitantes.
El planeamiento vigente en el municipio son Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 28 - 09 -1993.

Objeto: La presente Modificación Puntual Nº 1 tiene por objeto la adaptación de las NNSS al TR LOTAU, RSR e ITP mediante la modificación de los Artlos. 2.3.05 y 2.3.13 (que regula la zona de protección del cementerio), de las mismas.

ESTUDIO TÉCNICO

El Documento de Modificación contiene una escueta memoria en la que recoge:

Objeto de la Modificación:

1. Modificación de las Condiciones particulares de Volumen de la Zona 5: Suelo No Urbanizable común. (Art. 2.3.05 de las NNSS).
En cuanto a la Primera, la zona 5 comprende el SNU de uso característico agrícola, ganadero o forestal. Se eliminan las condiciones de volumen establecidas en este artículo (parcela mínima; ocupación Máxima; edificabilidad; fachada mínima y altura máxima) incluyendo la notación de que “Se estará a lo dispuesto en la Instrucción Técnica de Planeamiento, Orden 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas”.

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

2. Modificación de las Condiciones particulares de la Zona 13: Protección del Cementerio.
En cuanto a la zona 13 se eliminan igualmente las condiciones establecidas en el Art. 2.03.13.(no permitía edificación alguna y establecía el uso agrícola protegido en un amplio espacio delimitado en torno al mismo), admitiéndose con esta modificación los usos agrícola y Dotacional, cumpliendo las condiciones que el Ministerio de Sanidad o los organismos competentes establezcan. Remitiendo las Condiciones de Volumen a las Condiciones generales de las NNSS.

Justificación:

1. Justifica la modificación del art. 2.3.05 en facilitar el pequeño desarrollo que se pueda producir en el municipio adecuándose a la normativa en cuanto a usos y condiciones para los usos en SR establecida en la ITP.
2. Justifica la modificación del art. 2.3.13. en la excesiva superficie de terreno de protección del cementerio fijada (22.500 m2) innecesaria para su crecimiento futuro.

CONSIDERACIONES

- La presente modificación afectan exclusivamente al SNU y por lo tanto será de aplicación lo establecido en el TRLOTAU referente al mismo; el RSR y la ITP.
- En el Art. 2.3.13 deben clarificarse: en las condiciones de volumen, la remisión a "...lo dispuesto en las **condiciones generales**", y en cuanto a las condiciones de uso "... agrícola y dotacional en las **condiciones actuales**, ..."
- Respecto al Documento de Modificación se debe corregir:
 1. El documento constituye una sola Modificación con dos Objetivos. No procede denominarlos como Modificación 1 y Modificación 2.
 2. Incorpora un Documento de Refundición que ha de sustituir al correspondiente de las NNSS. Se debiera indicar la numeración de las páginas del documento de planeamiento vigente que se sustituyen.

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:

- g) *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 9º- EXPEDIENTE SOBRE ESTUDIO DE DETALLE PARA EL SOLAR C/RUS Y CTRA. COMARCAL C-3214 EN SAN CLEMENTE (CUENCA). PARA INFORME TÉCNICO-JURÍDICO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

Con fecha 21 de Junio de 2006 ha tenido entrada en esta Delegación Provincial el Proyecto de referencia, remitido por el Ayuntamiento a efectos de Informe técnico- jurídico preceptivo previo a la aprobación definitiva del expediente conforme establece el Art. 38.1.b del TRLOTAU, sobre la adecuación del proyecto a las determinaciones de la ordenación estructural.

TRAMITACIÓN.

La Documentación remitida a esta Delegación consta de:

- Solicitud por el Ayuntamiento de la emisión de Informe técnico- jurídico conforme al Art. 38.1.b).
- Documento técnico, constituido por el Proyecto de Estudio de Detalle redactado por el arquitecto D. Patricio Erguido Palomar.

Información Pública. Publicación del anuncio en:

- D.O.C.M nº 102 de 17-05-2006
- Periódico "El Día de Cuenca" de fecha 8-05-2006.

Certificado de no haberse producido alegaciones en el periodo de Información Pública de fecha 13-06-2006.

ESTUDIO TÉCNICO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por iniciativa de la empresa PROYECTOS Y EDIFICACIONES SAN CLEMENTE SL, al objeto, según se expresa en la memoria, de llevar a cabo una solución arquitectónica y promocional atractiva proponiéndose el derribo de las construcciones existentes dada su escasa calidad.

El Estudio de Detalle presentado contiene:

- Memoria Justificativa.
- Anexo 1: Modificación puntual nº 4 de las NNSS.
- Anexo 2: 3 Planos que definen:
 1. Situación y Solar
 2. Condiciones Urbanísticas. NNSS
 3. Condiciones Urbanísticas. Estudio de Detalle
- Justificación del Aprovechamiento actual y propuesto

El presente ED propone una nueva ordenación de volúmenes para un solar que ocupa la esquina de una manzana situada en la periferia del casco urbano lindando con la carretera Comarcal C- 3214 que se encuentra afectado por la Ordenanza zonal correspondiente a la zona ZU-2, ORDENANZA DEL CASCO PERIFÉRICO, de las establecidas en las NN.SS. vigentes, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 16-6-82.

Esta ordenanza establece las siguientes condiciones urbanísticas para la edificación:

Alineaciones: según plano.
Parcela mínima: 80 m²
Fachada mínima: 8 m. medidos sobre la alineación
Fondo máximo edificable: definida por la alineación interior; 15 m. en los que no se define alineación interior.
Ocupación máxima de parcela: la resultante de aplicar las condiciones de alineaciones y fondo máximo.
Altura máxima: Según plano: 3 plantas (10 m a cornisa)
Edificabilidad: resultante de aplicar las condiciones de volumen.
Pacios de manzana: se permite edificar en planta baja para uso exclusivo de garaje o almacén.

La manzana en la que se encuentra el solar no tiene definidas alineaciones interiores por lo que será de aplicación el fondo máximo de 15 m para establecer la superficie edificable. La aplicación de estas condiciones al solar da lugar a un volumen continuo que se ciñe a la alineación exterior con un fondo de 15 m. y que da lugar a una superficie de suelo edificable de 734,85 m². y tres plantas más el bajo cubierta permitido conforme a la MP-Nº4.

La Ordenación propuesta rompe esta continuidad volumétrica estableciendo dos bloques separados por un vial de acceso de 7 m. de anchura perpendicular a la calle Rus y mantiene las mismas alturas. Elimina el patio interior de manzana resultante de la aplicación del fondo edificable establecido y se ciñe con la construcción al límite interior del solar. Da como resultado dos solares edificables de 260,85 m² y 547,05 m² de suelo edificable en planta baja, si bien en el resto de plantas el bloque denominado B se reduce a 428,85 m² de superficie de planta, al retranquearse la construcción con respecto a la alineación a la carretera comarcal.

La Memoria justifica la procedencia de la redacción del presente Estudio de Detalle en que la nueva ordenación de volúmenes propuesta en el solar mejora la solución arquitectónica.

Se justifica asimismo (en cumplimiento del Art. 39 de la LOTAU), que la nueva solución propuesta sobre la ordenación establecida en las NNSS y las posibilidades de edificación en aplicación de las condiciones de la Ordenanza (edificación en manzana cerrada, con fondo máximo de 15 m que deja un patio de luces en el interior, y altura máxima de tres plantas), no supone incremento de Aprovechamiento. Se aporta el siguiente cuadro comparativo:

CUADRO COMPARATIVO:

SUPERFICIES EDIFICABLES	NNSS			ED		
		S. Real	S comp.		S. Real	S comp.
P. BAJA	Hasta 15m	734,65	734,65	Bloque A	260,85	260,85
	+ de 15 m	238,25	238,25	Bloque B	547,05	547,05
P. PRIMERA	Hasta 15m	734,65	734,65	Bloque A	260,85	260,85

C.P.U. 4/2006

Pág. 33 de 78

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

	+ de 15 m			Bloque B	428,85	428,85
P. SEGUNDA	Hasta 15m	734,65	734,65	Bloque A	260,85	260,85
	+ de 15 m			Bloque B	428,85	428,85
P. BAJOCUB	Hasta 15m	550,99	0,00	Bloque A	196,25	0,00
	+ de 15 m		0,00	Bloque B	313,30	0,00
TOTAL		<u>2993,19</u>	<u>2.442,20</u>		<u>2.696,85</u>	<u>1.758,45</u>

En los planos se refleja la comparación entre la propuesta y la ocupación por la edificación derivada de la aplicación de la Ordenanza correspondiente (ZU-2)

INFORME:

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

Exposición de Motivos:

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

Artículo 28. Los Estudios de Detalle.

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

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

a) Las alineaciones y las rasantes.

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

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

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

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

Artículo 20. Determinaciones de la ordenación detallada.

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

1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), tanto

para el suelo urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE).

3. Para el conjunto del suelo urbano (SU), el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes, y la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local.

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

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

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

1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.
2. Los Estudios de Detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:
 - a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuyan a un uso dotacional público.
 - b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.
 - c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.
3. Los Estudios de Detalle (ED) podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.
4. Las determinaciones de los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

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

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

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

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

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

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

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

Observaciones:

A. En relación con la Documentación del Proyecto:

1. Memoria:
 - De acuerdo con el Art. 75.1b), la memoria justificativa debe contener: *“En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle (ED), con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.*
2. Planos de Ordenación:
 - Conforme al Art. 75 del RP, la documentación de los ED deben incluir además:
 - La perspectiva de la manzana y su entorno visual con la ordenación conforme al planeamiento vigente, como plano de Información.
 - La Ordenación volumétrica propuesta en el ámbito correspondiente y su entorno.
 - Se aprecia un error en el cómputo de superficies asignadas en los cuadros a la planta primera. No aparece la superficie del bloque B en el cuadro de superficie computable ¿?

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

El documento de planeamiento vigente en el municipio de San Clemente son las NNSS de Planeamiento aprobadas en la CPU de 16-06-1982 y sus modificaciones puntuales de 28-11-96; de 11-03-98 y de 27-09-2005.

C.P.U. 4/2006

Pág. 36 de 78

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

Examinado el proyecto presentado, se hacen las siguientes observaciones:

Eliminado: ¶

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

La propuesta incumple la Normativa urbanística vigente en el municipio, en los siguientes puntos:

- En primer lugar, la propuesta volumétrica rompe con las características y la tipología de edificación cerrada propuesta desde el planeamiento (sino expresamente, si a través de las condiciones impuestas en la ordenanza ZU-2 sobre fondos edificables y edificaciones medianeras de las que resulta un patio interior de manzana).
- Ordena la edificación en dos bloques separados por un espacio, que denomina “patio”, abierto a fachada (que parece tener entidad de calle) y que además **incumple la Norma 25ª de las NNSS sobre Patios abiertos**, que establece que la máxima profundidad del patio en dirección normal al plano de fachada será de 1,5 veces el frente abierto, por lo que dicho patio no podrá tener una profundidad mayor de: $7+3,5 = 10,5$ m de fondo, sin llegar a los 22,15 m. que se le da en la propuesta.

2. Respecto al Art. 28.1 LOTAU (y 72.1 del RP) ámbito de aplicación de la figura del ED: *“Los ED se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender como máximo la manzana o unidad urbana equivalente completa”.*

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

El presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se ha planteado con el objeto de dar solución arquitectónica que entienden más atractiva en un solar que pertenece a una manzana. Sin embargo, **no se efectúa la reordenación de la manzana completa, sino que su ámbito concreto se ciñe a la reordenación de un único solar de la misma.**

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

La nueva ordenación no respeta el fondo edificable de 15 m adosándose al lindero posterior. Como resultado, se elimina el patio interior de manzana, que afecta directamente a los solares colindantes. Por tanto, se contraviene el art. 73.4 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

Todas estas actuaciones vulneran los límites de un estudio de detalle.

Eliminado: ¶

CONSIDERACIONES:

1. Concepto.

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

2. Presupuestos.

En la legislación estatal, el art. 65 del Reglamento de Planeamiento de 1978 preceptúa: “con la legislación estatal únicamente es exigible la preexistencia de un Plan o Norma Complementaria y

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

Subsidiaria que constituyan su antecedente necesario dado el carácter complementario y restringido del Estudio de Detalle y, por lo tanto, sin necesitar de habilitación especial.”

3. Objeto.

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

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

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

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

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

4. Alcance innovativo del ED.

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

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

5. Límites.

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

6. Conclusiones.

El ED es una figura derivada del planeamiento debiendo de someterse a la regulación efectuada en el Plan General, Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o incluso Plan Especial.

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

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

Los límites del ED: no puede alterar la composición de volúmenes y la forma de la edificación en las áreas consolidadas; no puede ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes; no puede reducir ni suprimir viales ni suelo dotacional; no puede transferir edificabilidades entre manzanas; no puede aumentar el aprovechamiento urbanístico de su

ámbito, con la salvedad hecha anteriormente de que se puedan crear viales interiores y suelo dotacional público que exija la remodelación de volúmenes.

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

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, acuerda por unanimidad, la asunción del presente informe en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas, de las que se concluye que no cabe llevar a cabo la actuación proyectada con un Estudio de Detalle, por incumplir sus límites, establecidos en el artículo 28 de la LOTAU y 73 del Reglamento de Planeamiento, pues, se reordenan volúmenes fuera del ámbito permitido, y se contraviene la normativa del planeamiento vigente en el municipio.

PUNTO 10º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE TARANCÓN, CON PLAN PARCIAL QUE DESARROLLA EL SECTOR SAU RC-6 Y MODIFICA LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NN.SS. DE TARANCÓN (CUENCA).

Antes de la exposición de este punto, se retira de la sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo Dña. Yolanda Córdoba García, representante de la Excm. Diputación Provincial de Cuenca.

Eliminado: Cordoba

Con fechas 17 y 19 de julio de 2006, y a los efectos previstos en el art. 38.3 del TRLOTAU se recibe en esta Delegación el Expediente de Programa de Actuación Urbanizadora promovido por el Ayuntamiento de Tarancón, con Plan Parcial que desarrolla el sector SAU RC-6 y modifica las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio de Tarancón (Cuenca).

ANTECEDENTES

El Programa de Actuación Urbanizadora de gestión directa por el Ayuntamiento de Tarancón, a través de la Empresa Municipal de Tarancón Industrial S.A. (TAINSA), tiene por objeto el desarrollo del Sector SAU RC-6 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Tarancón e incluye en su alternativa técnica un Plan Parcial de Mejora (PPM), junto al proyecto de urbanización, asimismo el PAU está conformado por un proyecto de reparcelación forzosa, una proposición jurídico-económica y una relación de compromisos adquiridos.

El art. 38.3 del TRLOTAU establece:

Cuando los Planes Parciales o Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida por el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Tratándose Tarancón de un municipio con una población superior a 10.000 habitantes de derecho, el presente informe se efectúa a los efectos del art. 38.3, y por tanto, se centra en el Plan Parcial de Mejora que forma parte de la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora. Además, y de acuerdo con el art. 38.4 de la LOTAU, la emisión de dicho informe requiere de la Aprobación inicial previa.

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

TRAMITACIÓN:

Certificación municipal de sesión del Pleno del Ayuntamiento celebrada el día 17 de agosto de 2005:

“Punto cuarto: Aprobación, si procede, del PAU del Sector RC-6: Acuerda:

Primero: De Conformidad con lo anteriormente expuesto y teniendo en cuenta el informe técnico emitido con fecha 12 de julio de 2005, y al amparo del artículo 112.4 del TRLOTAU- se aprueba rechazar todas las iniciativas presentadas para desarrollar la actuación urbanizadora correspondiente al SAU RC-6 y proceder a su ejecución mediante gestión directa.

Segundo: Ratificar íntegramente el acuerdo plenario de fecha 29 de mayo de 2002, adoptado en este sentido.

Con formato: Sangría:
Sangría francesa: 0 cm

Tercero: Del contenido de este acuerdo plenario, se deberá dar traslado a los interesados así como a la Sociedad Mercantil Tarancón Industrial S.A., para que por esta empresa se impulse el procedimiento con carácter urgente, dada la necesidad imperiosa de ejecutar de inmediato la redes perimetrales del centro de especialidades, así como poner en el mercado suelo para vivienda pública”

Con formato: Sangría:
Sangría francesa: 0 cm

Acuerdo del pleno del Ayuntamiento de 1-6-2006:

- Someter el PAU a información pública (DOCM, periódico y tablón de anuncios del Ayuntamiento.
- Previamente aviso a los titulares catastrales.

Aviso a los titulares de derechos afectados, conforme al art. 120.4 del TRLOTAU, con fecha 5-6-06.

Información Pública:

- DOCM: nº 114 de 2-6-2006.
- Periódico “El Día”: 16-6-2006
- ~~Certificado de Secretaría de fecha 17-7-06, según el cual no se han presentado alegaciones.~~

Eliminado:

Informes de las Administraciones afectadas, de conformidad con el art. 128.2 del RP LOTAU: solicitud de informes, con fecha a:

Consejería de Educación y Ciencia. 17-7-06 . Contestación 19-7-06: favorable
Consejería de Bienestar Social. 18-7-06
Consejería de Obras Públicas. 18-7-06
Confederación Hidrográfica del Tago y del Guadiana. 18-7-06

Con formato: Sangría:
Primera línea: 1,25 cm

Aprobación Inicial:

- Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 18-7-06.

ESTUDIO TÉCNICO

El Plan Parcial de Mejora tiene por objeto el desarrollo del sector denominado SAU RC-6: “SALTO RESIDENCIAL CN-III”, situado al sur del casco urbano, entre la antigua carretera Madrid-Valencia (N III) y la autovía de Levante (A-3) y colindante con áreas a regularizar y sectores industriales pendientes de desarrollo y consolidación.

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

El Sector cuenta con una superficie bruta de 137.142,30 m² y linda con:

C.P.U. 4/2006

Pág. 40 de 78

Norte: "Camino Catorce" (prolongación de la calle Corral Acacias)
 Sur: Calle pendiente de ejecución, Centro de Especialidades (actualmente en construcción) y camino "Pedriza de Pinchoto"
 Este: Camino Quince y Polígono Industrial
 Oeste: Camino Corral de Almaguer

Condiciones urbanísticas vigentes:

El Sector SAU RC-6 está clasificado como Suelo Urbanizable con la calificación de Residencial Multifamiliar de alta densidad OR-2. La ordenanza aplicable se recoge en el Art. 5.2. *Residencial alta densidad: OR-2* de las Normas Particulares de las vigentes NN.SS.

En la Sección 4, se recoge la **Ficha de Características** del Sector RC-6, con las siguientes especificaciones:

SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA		137.142 m ²
SUPERFICIES CALIFICADAS		
CALIFICACIÓN	OR-2 Residencial de alta densidad	103.555 m ²
	SL-TC Sistema local de transportes y comunicaciones	33.587 m ²
	SL-EQ Sistema local de equipamientos	31.510 m ² (1)
SUPERFICIES MÁXIMAS EDIFICABLES		0,735 m ² /c/m ² s (2)
PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO NETO		40%
DENSIDAD MÁXIMA		50 viv/ha
SUPERFICIES DE CESIÓN		
	SL-TC Sistema local de transportes y comunicaciones	33.587 m ²
	SL-EQ Sistema local de equipamientos	31.510 m ²
	OR-2 Residencial de alta densidad	0,11 m ² /c/m ² s
OTRAS CONDICIONES		
(1) Aplicación del Reglamento de Planeamiento. Cálculo tentativo según densidad 31.510 m ² a deducir de la superficie calificada		
(2) Aplicable sobre el suelo de titularidad privada		

Condiciones urbanísticas propuestas:

De acuerdo con las condiciones establecidas en la Ficha de Características, la superficie media de la vivienda que se obtendría, en función de la edificabilidad y densidad residenciales, es de 142,25 m². Este ratio se considera demasiado elevado en relación al estándar medio de vivienda libre en el municipio y al de vivienda sujeta a protección pública, de forma que, con la densidad de viviendas establecida en las NN.SS. no se agotaría la edificabilidad potencial del ámbito.

Por este motivo, el objeto de la propuesta es aumentar la densidad de viviendas a 65 por hectárea, manteniendo la superficie edificable total, lo que supone ajustar la superficie media de vivienda a 109,65 m². De esta forma se ajusta a los estándares y necesidades de mercado, facilitando el acceso real a la vivienda.

Eliminado: ¶

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

	FICHA NN.SS.	P.P. DE MEJORA
Edificabilidad total	97.582,12 m ² c	97.582,12 m ² c
Edificabilidad vivienda libre	48.791,06 m ² c	48.791,06 m ² c
Edificabilidad vivienda protegida	48.791,06 m ² c	48.791,06 m ² c
Densidad máxima	50 viv/Ha	65 viv/Ha
Superficie media vivienda	142,25 m ² /viv	109,65 m ² /viv
Nº viviendas libres	304 viviendas	408 viviendas
Nº viviendas protegidas	382 viviendas	482 viviendas
Nº total de viviendas	686 viviendas	890 viviendas

Con formato: Centrado

Con formato: Centrado

Con formato: Centrado

Con formato: Centrado

Con formato: Centrado

Con formato: Centrado

Con formato: Centrado

Con formato: Centrado

Aprovechamiento tipo

Se han establecido los siguientes **coeficientes correctores de ponderación** -determinados en un estudio de mercado que se adjunta como anexo- en función de los usos previstos:

- Por metro cuadrado de suelo destinado a vivienda libre 1,00
- Por metro cuadrado de suelo destinado a vivienda de VPT 0,51
- Por metro cuadrado de suelo destinado a vivienda de VPO 0,34

Resultando un aprovechamiento tipo de 0,5407.

Estándares de calidad urbana

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 22 RP LOTAU:

- Las reservas mínimas para suelo dotacional público serán:
 - Con destino específico a zonas verdes (ZV): 18 m² de suelo por cada cien metros cuadrados de edificabilidad lucrativa, ya que la edificabilidad lucrativa es superior a 6.000 m² por Ha.
 - Con destino a la implantación de otras dotaciones y equipamientos públicos: 20 m² de suelo por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa.
- La previsión de plazas de aparcamiento con carácter privado será, como mínimo, de 1 plaza por cada 100 m² de techo potencialmente edificable; el número de plazas con carácter público será, como mínimo, el 50% de las previstas con carácter privado en el sector.

El siguiente cuadro refleja comparativamente las reservas finalmente efectuadas:

	RP LOTAU	P.P. DE MEJORA
Superficie a ordenar		137.142,30 m ²
Edificabilidad lucrativa total		97.582,12 m ² c
Dotacional	19.516,42 m ²	19.516,42 m ²
Zonas verdes	17.564,78 m ²	21.013,52 m ²
Aparcamiento público	488 plazas	568 plazas
Superficie neta		62.994,12 m ²
Red viaria		33.618,24 m ²

Con formato: Centrado

Con formato: Centrado

Con formato: Centrado

Con formato: Centrado

Con formato: Centrado

Con formato: Centrado

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

- La Modificación se justifica en base al art. 57.3 RP LOTAU, que establece:

“Los Planes Parciales de Mejora (PPM), con la finalidad de facilitar el mejor cumplimiento de las reservas de edificabilidad con destino a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública establecida en el artículo 19.8 del presente Reglamento, podrán modificar el parámetro de densidad residencial definido en el planeamiento municipal, incluso incrementándolo, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que se justifique que la superficie media de la vivienda calculada en función de los parámetros máximos de edificabilidad residencial y densidad establecidos en el planeamiento municipal, dificulta la total utilización de la superficie edificable residencial atribuida por el mismo.*
- b) Que en ningún caso se supere la superficie edificable total que para todos los usos posibles el planeamiento haya atribuido al sector o sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y se justifique que no se incrementa el número de habitantes potenciales de la actuación urbanizadora. En caso de aumentarse, se incrementarán proporcionalmente a este aumento las reservas de sistemas generales (SG) así como las educativas que procedan, debiéndose adscribir al sector o sectores (S) correspondientes.”*

El apartado 6.5. Justificación de la necesidad del incremento de la densidad residencial según el Art. 57.3 del Reglamento de Planeamiento de la MEMORIA JUSTIFICATIVA:

- Justifica que la superficie media de la vivienda en función de la edificabilidad y densidad residenciales que establecen las NN.SS. dificulta agotar la superficie edificable residencial total.
- Justifica que no se supera la superficie edificable total que las NN.SS. atribuían al sector.

Sin embargo, se obvia el evidente incremento de población derivado de la Modificación, puesto que se pasa de 686 que permitía la ficha del sector contenida en las NN.SS., a 890 viviendas. Y por tanto, se deberá calcular justificadamente el aumento del número de habitantes potenciales de la actuación urbanizadora, a los efectos del incremento de las reservas de sistemas generales (SG) y educativas.

- Al respecto de lo anterior, y en relación con el señalamiento de los sistemas generales, el art. 19.5. RP LOTAU, dispone, entre otras, la siguiente exigencia:

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

La proporción exigible en nuestro caso es de 1.000 m² por cada 200 habitantes y, por tanto, la Modificación debe justificar el cumplimiento de la mencionada disposición teniendo en cuenta el aumento del número de habitantes potenciales; para lo cual, si fuera necesario, se deberá incrementar proporcionalmente el sistema general de espacios libres.

En caso de que finalmente la propuesta implique variación en los sistemas generales, como documentación adicional y según lo dispuesto en el art. 64.2.a) RP LOTAU, se deberá aportar *“nuevo plano de la ordenación, a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal (POM) y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.”*

- En relación con las reservas para uso educativo, el anexo IV RP LOTAU dispone:

C.P.U. 4/2006

Pág. 43 de 78

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

“Dentro de las reservas de dotacional público, en las actuaciones de uso mayoritario residencial y en función del número de viviendas, se establecen las siguientes reservas con destino específico de uso dotacional educativo:

- *Con más de 350 viviendas, en el planeamiento se calificarán expresamente para este uso, como mínimo, 12 metros cuadrados de suelo por vivienda. Así mismo se deberá solicitar información preceptiva a la Consejería competente en materia de educación con objeto de modular, en su caso, la reserva anteriormente prevista.”*

Al margen del incremento del número de viviendas, no se ha tenido en cuenta lo anterior, por lo que se deberá efectuar la reserva correspondiente a 890 viviendas, que es el número finalmente resultante de la actuación urbanizadora.

- De acuerdo con lo dispuesto por el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, se deberá reservar como mínimo una plaza accesible cada 50 o fracción, para personas con movilidad reducida.
- Para el cálculo del AT, como se puede ver en el apartado 6.3.3. *Aprovechamiento Tipo. Unidades de Aprovechamiento (UAs)*, se han considerado tres tipologías: vivienda libre, VPT y VPO. No obstante, la distinción entre VPT y VPO -que suponemos se refiere a vivienda de precio tasado y vivienda de protección oficial- apenas aparece en el documento y, concretamente, sólo se ha visto en el apartado 6.2 de la MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Debe quedar perfectamente clara la asignación de la tipología correspondiente a la totalidad del suelo calificado para el uso residencial, reflejándola allá donde proceda y, fundamentalmente, en los planos de ordenación; como ya se ha visto, y dada la gran diferencia entre los coeficientes de ponderación, resulta de especial incidencia la superficie que corresponde a cada tipología para el cálculo del AT.

- Debe establecerse la cesión correspondiente al 10% del AT, a la cual se hace únicamente una mención -con no demasiada propiedad- en el apartado 6.6. *Aprovechamiento total y apropiable*, donde se lee: *“A tenor de lo preceptuado por la Ley 6/98 de ámbito estatal y por el artículo 68.2 de la LOTAU los propietarios sólo podrán apropiarse del 90% del aprovechamiento patrimonializable”.*

En realidad, el art. 68, que regula el régimen del suelo urbanizable con PAU, establece las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos de suelo, y entre ellas, *“La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto.”*

- De acuerdo con el art. 61.2 RP LOTAU, *“los Planes Parciales (PP) podrán incorporar regulaciones que modifiquen dentro de su ámbito las establecidas por el Plan de Ordenación Municipal (POM), por ser específicas y acordes con las tipologías innovadoras que, en su caso, se propongan.”*

En este caso no resulta sólo aconsejable, sino necesario, puesto que se dan diversas contradicciones en relación con las Ordenanzas; y, por otro lado, la Ordenanza establecida, difiere de la OR-2, por más que en los planos de ordenación aparezca dicha denominación y en la MEMORIA JUSTIFICATIVA se lea: *“La tipología de edificación residencial es la correspondiente a la clave OR-2, regulada en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tarancón, con un tipo de edificación residencial multifamiliar de alta densidad, y con la limitación, debido al ancho de los viales proyectados, a IV plantas de altura.”*

El error o contradicción más importante -que no el único- se analiza a continuación por su especial incidencia, y se refiere a todo lo que afecta a la **edificabilidad**, cuyo techo queda establecido, tanto por las NN.SS. como por el Plan Parcial (que en ese aspecto no modifica el planeamiento):

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

El límite edificable en el sector es de 97.582,12 m², y debe quedar asegurado mediante el establecimiento de las correspondientes regulaciones en la Ordenanza (coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta, aplicación de las condiciones de volumen, etc.). Sin embargo podemos leer las siguientes:

Edificabilidad.- *Será la indicada para cada una de las parcelas en el Plano de Aprovechamientos Urbanísticos del presente Plan Parcial*

Ocupación máxima de la parcela.- *La ocupación máxima de parcela por la edificación será igual al 45% de la superficie neta de parcela.*

Fondo máximo edificable.- *El fondo máximo edificable será el señalado en la tabla siguiente según la planta de que se trate:*

TIPO PLANTA FONDO MÁXIMO

Planta baja 23 m
Planta de pisos 23 m
Sótano y semisótano 30 m

Altura máxima de la edificación.- *La altura máxima de la edificación será de cuatro (4) plantas*

Con todo lo anterior y agotando la ocupación de parcela al 45%, con cuatro plantas, tendríamos un techo edificable muy superior al límite. Si bien ese dato tampoco está claro, puesto que en el 8.2.1.3. encontramos:

Porcentaje máximo de ocupación de parcela.- *Relación porcentual entre la superficie máxima ocupable u ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela calificada. Dicho porcentaje será del 40%. (¿?)*

Tampoco parece que la superficie edificable máxima recogida en el plano O-04 resulte de agotar el fondo y aplicar la altura máxima permitida, puesto que, en ese caso, a idénticas parcelas resultaría idéntico techo edificable y, como se observa en los planos de ordenación no sucede así.

Por otro lado, en el apartado 6.3.1. *Aprovechamiento lucrativo*, se han recogido unos coeficientes de edificabilidad (¿?):

Residencial Plurifamiliar Libre	1,45
Residencial Plurifamiliar Protegida	1,66
Residencial Plurifamiliar	1,55

Son coeficientes que no aparecen en la Ordenanza, por lo que suponemos que se han obtenido al dividir la superficie total edificable entre la superficie calificada; y, por tanto, se ha hecho el proceso contrario, lo cual no tiene sentido: fijar una superficie máxima y después calcular un coeficiente de edificabilidad que ni consta en la Ordenanza ni guarda relación con las regulaciones que en ella se establecen.

Concluyendo, se deberá redactar una nueva Ordenanza subsanando errores tanto conceptuales como de forma. Deberá especialmente tenerse en cuenta que las condiciones de volumen y/o edificabilidad han de ser coherentes con el límite existente para la superficie total edificable, así como la existencia de dos (como mínimo) tipologías diferentes (vivienda libre / vivienda protegida).

Se ha vulnerado el artículo 120.4 del TRLOTAU, al no realizarse previamente el aviso a los titulares de derechos afectados.

En base a lo anterior y por tener este informe carácter vinculante, de acuerdo con el art. 38.3 del TRLOTAU, deberá adaptarse el documento a las condiciones anteriormente expuestas, previamente a

la aprobación definitiva. Asimismo, con carácter previo a dicha aprobación definitiva, el Ayuntamiento deberá comprobar la adecuación del PPM a los informes emitidos en el trámite de concertación interadministrativa.

Del acuerdo que finalmente se adopte y del documento que se apruebe definitivamente se trasladará original o copia auténtica a esta Consejería de Vivienda y Urbanismo.

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

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

1. Aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora y formalizados los compromisos y prestadas las garantías de promoción, el Municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio.
2. La publicación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora requerirá la acreditación de su previa presentación en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico para su inscripción en el mismo.

Para la inscripción del Programa en el registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, deberá aportarse certificación del acto de su aprobación, así como una copia de la alternativa técnica, del convenio y de la constitución de la garantía debidamente diligenciadas por el Secretario de la Corporación.

Una vez aprobado el informe se reincorpora a la reunión la representante de la Excm. Diputación Provincial de Cuenca Dña. Yolanda Córdoba.

PUNTO 11º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 2 DEL ÁREA U.8 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARCAS DEL VILLAR (CUENCA), PROMOVIDO POR LA INMOBILIARIA LOVAR S.A. PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

Con fecha 29 de mayo de 2006 y a los efectos previstos en el Art. 122 y 38.3 del TRLOTAU se recibe en esta Delegación el expediente del Programa de Actuación Urbanizadora promovido por la mercantil Inmobiliaria LOVAR S.A. de la Unidad de actuación U.8 del Sector 2 de las NNSS Arcas del Villar (Cuenca).

1. ANTECEDENTES

La Revisión de las NNSS de Arcas del Villar aprobadas en CPU de fecha 27/07/1993 redactadas bajo el marco legal urbanístico de la Ley 1/1992 de 26 de Junio, divide el Suelo Apto para Urbanizar en varias áreas.

En CPU de fecha 1-03-2.000 se informa favorablemente el PAU correspondiente al PP de desarrollo de una parte del área U8 correspondiente a 33. 275,03 m² de suelo.

En CPU de 24 -02-2003 se aprueba la Modificación del PP de I Sector 1 de la U-8. Dicha modificación afecta, entre otras cosas, al ajuste de la superficie del Sector 1, al coeficiente de

Eliminado: ¶

¶
¶
¶

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

edificabilidad bruta establecido en las NNSS que pasa a ser de 0,4152 para la U8, y a la situación de las Zonas verdes requiriendo conforme al Art. 39 de la LOTAU Informe de la Comisión Regional.

Entrada en esta Delegación Provincial, con fecha 29- Mayo- 2006 del PAU con PP de Mejora del Sector 2 de la U-8 de SAU, suelo urbanizable de acuerdo con la Disposición transitoria primera apartado 1.2 del TR de la LOTAU.

- Arcas del Villar cuenta con una **población** de 766 habitantes.
- **Superficie** del Sector 2: 62.627,63 m². (6,26 Ha).
- **Sistema:** Gestión Indirecta.
- **Situación:** zona Norte contigua al casco urbano.
- **Objeto:** Desarrollo y mejora del Sector 2 de la U-8 de SAU de las NNSS de Arcas.
- **Normativa:** Revisión de las NNSS aprobadas por la CPU del 27-07-1.993

2. TRAMITACIÓN.

El expediente se remite para Informe conforme a los art. 122 y 38.3 TR-LOTAU.

La urbanizadora ha optado en cuanto a la tramitación del PAU por el procedimiento SIMPLIFICADO regulado en el art. 121 del TRLOTAU.

Depósito de una copia de la alternativa en el Municipio de Arcas del Villar con fecha 5-8-05.
Acta de protocolización de PAU, Nº de protocolo 1.310, de fecha 4 de agosto de 2005 ante el notario de Cuenca D. Jesús Domínguez Rubira, del Ilustre colegio de Albacete.

Información pública:

- Aviso a los propietarios afectados. No es preciso al ser la promotora la propietaria de los terrenos.
- DOCM nº 179 de 7-9-05
- Diario "El Día" de 14-9-05.

Acta de Apertura de plicas con fecha 13 de octubre de 2005. Se propone la adjudicación a favor de la Inmobiliaria LOVAR SL

Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de Arcas del Villar del acuerdo del pleno de día 22-11-2005 de la adjudicación provisional del PAU a la "Inmobiliaria Lovar SL", no habiéndose realizado alegaciones.

Aprobación inicial del Plan Parcial de Mejora de fecha 22-11-2005.

Con fecha 17 de febrero de 2006 el Ayuntamiento remite el expediente a la Consejería de Vivienda y Urbanismo a los efectos de la emisión del informe previo y vinculante.

Visto el expediente la Delegación Provincial requiere al Ayuntamiento para que complete el expediente y subsane trámites, con fecha 21-3-2006.

El Ayuntamiento de Arcas del Villar con fecha 29 de mayo de 2006 atiende el requerimiento, remitiendo el expediente debidamente conformado y aportando cuantos trámites le fueron solicitados, así consta:

- Informes de la Consejería de Obras Públicas, uno del Servicio Regional de Infraestructuras Hidráulicas referido a saneamiento y depuración de fecha 8-5-06 y otro de abastecimiento de fecha 25-4-06.
- Informe de la Consejería de Educación y Ciencia de fecha 3-5-06 sobre la reserva rotacional de uso educativo.

3. **ESTUDIO TÉCNICO**

La Documentación presentada en esta Delegación está constituida por:

Alternativa Técnica, constituida por los documentos:

1. Documento de Plan Parcial de Mejora:
2. Anteproyecto de Urbanización

Propuesta de Convenio.

Propuesta Jurídica-Económica

A. **ALTERNATIVA TECNICA:**

Realizado por el Arquitecto D. Jesús Alfaro González por encargo de la sociedad inmobiliaria LOVAR SL, como propietario y agente urbanizador.

1. **PLAN PARCIAL.**

MEMORIA DEL PAU

Objeto y Determinaciones:

Objeto de la Actuación: Alternativa técnica para el desarrollo de parte de los terrenos comprendidos en el área U-8, definido en las NNSS de Arcas del Villar como Suelo apto para Urbanizar de uso Residencial. De conformidad con el punto 1.2.a) de la Disposición Transitoria primera del TR-LOTAU corresponderá a la clasificación de Suelo Urbanizable.

Gestión: Indirecta a desarrollar por el propietario único como agente urbanizador.

Ejecución al amparo de PAU. Plazo de ejecución: Dos años y nueve meses desde la aprobación del PAU y Proyecto de Urbanización.

La propuesta del PAU tiene como función la determinación de la OE y la OD de los terrenos delimitados por el presente PP.

<u>Ámbito de actuación:</u>	Parcela 23 (segregada)	33.843,63 m ²
	Parcela 22 con	28.784,00 m ²
	Superficie Total:	62.627,63 m²

Determinaciones del PP de Mejora:

El presente PP de Mejora modifica las siguientes determinaciones establecidas en las NNSS de Arcas del Villar:

C.P.U. 4/2006

Pág. 48 de 78

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

- La tipología edificatoria establecida como vivienda unifamiliar, incluyendo la tipología de Vivienda Colectiva en Bloque.
- La densidad edificatoria máxima de 20 viv/ha que se aumenta pasando a ser de 39 viv/ha.

No modifica la edificabilidad bruta para la U-8, fijada en 0,4152 m²/m².

Establece la OD y cumple sobradamente los estándares de calidad urbana establecidos en la LOTAU para el SUB residencial.

Contempla las cesiones del 10% del aprovechamiento lucrativo y además las UA (3.021,52 ua) que las NNSS establecen como cesión en correspondencia a los sistemas Generales adscritos al área de actuación.

Resumen general de Superficies:

Red Viaria	8.394,15 m ²
Espacios Libres	14.038,93 m ² .
Equipamiento Público	6.358,99 m ² .
Uso Residencial	32.710,79 m ²
Infraestructuras	1.124,77 m ²
S. Total	62.627,63 m ² .

Criterios de Ordenación:

Se establecen las alineaciones de calles adaptadas al terreno. Se crean dos vías centrales vertebrantes del Sector, con manzanas edificables a ambos lados de estas con acceso desde estas vías centrales.

PLAN PARCIAL DE MEJORA

Memoria Informativa

Características topográficas geológicas, hidrológicas y análogas:

Terrenos situados al Norte de a población de Arcas del Villar.
 Características topográficas de accidentalidad media, con pendientes de poca importancia.
 Usos actuales del suelo: plantación de cereal, actualmente en barbecho.
 No existe instalación urbana alguna dentro de los terrenos a urbanizar.

Condicionantes Urbanísticos establecidos por las NNSS:

SAU de uso Residencial a desarrollar mediante PP.
 Densidad máxima 20 Viv/ha.

Ordenanza de aplicación para el SUB:

Tipologías de Vivienda:

- Vivienda unifamiliar aislada
- Vivienda unifamiliar adosada en hilera
- Vivienda unifamiliar adosada en hilera en manzana

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

Superficie mínima de parcela:

- Vivienda unifamiliar aislada: 600 m².
- Vivienda unifamiliar adosada en hilera o manzana: 170 m².

Edificabilidad máxima de parcela:

- Vivienda unifamiliar aislada: 0,35 m²/m².
- Vivienda unifamiliar adosada: 0,70 m²/m².

Ocupación máxima de parcela:

- Vivienda unifamiliar aislada: 25 %.
- Vivienda unifamiliar adosada: 70%

Nº de plantas permitidas: II + Altillo

Altura máxima de cornisa: 8 m.

Retranqueos:

- Vivienda unifamiliar aislada: 4 m a fachada y 3 m a linderos laterales.
- Vivienda unifamiliar adosada en hilera: 3 m. a fachada
- Vivienda unifamiliar adosada en manzana: según PP.

Memoria Justificativa.

Cumplimiento del Planeamiento vigente: NNSS de Arcas.

El presente PP forma parte de la Alternativa técnica del PAU que delimita como zona de intervención una parte de la U-8 con superficie superior a 3 ha. (Art. 182 de la NNUU de las NNSS de Arcas).

Asegura la conexión con los SSGG existentes.

En aplicación de la DT Primera apartado 1.1.a) dicho suelo (SAU) tendrá la clasificación de SUB.

Descripción de la Ordenación:

Modificaciones introducidas a la Ordenación Estructural:

El PP de Mejora modifica las siguientes determinaciones de la OE:

- Aumenta la densidad edificatoria establecida en las NNSS de 20 viv/ha a 39 viv/ha.
- Establece una nueva tipología de vivienda: Vivienda colectiva.

No se modifica la edificabilidad bruta asignada en las NNSS de 0,4152 m²/m².

Como consecuencia del aumento de densidad de viviendas asignado por el PP al Sector 2 de la U-8, con el exceso de 19 viviendas más por Ha sobre las 20 viv /ha planteadas originariamente y manteniendo los criterios utilizados en las NNSS para el cálculo de las UA correspondientes a los propietarios y de cesiones, el cuadro de DETERMINACIÓN DE PORCENTAJES adaptado con la inclusión del nuevo Sector 2 queda de la siguiente manera:

CUADRO 1 DETERMINACIONES CUANTÍA DE PORCENTAJES.

	S. BRUTA (Ha)	DENSIDAD viv/ha	Nº VIV.	ESTANDAR hab./viv	Nº HAB.	ESTAND AR m ² /hab.	ESPACIOS LIBRES (m ²)	%
U-3.1	47,5660	11	523,226	3,5	1831,291	5	9.156,455	0,3802
U-5.1	5,7632	47	270,870	3,5	948,046	5	4.740,232	0,1969
U-6	16,3621	20	327,242	3,5	1145,347	5	5.726,735	0,2378
U-8	12,7342	20	254,684	3,5	891,394	5	4.456,070	0,1851
TOTAL	82,4256		1376,022		4816,077		24.080,392	1.0000
U-8.2	6,2678	19	118,993	3,5	416,476	5	2.082,380	0,0865
TOTAL			1608,721		6701,228			1,0865

CUADRO 2 UNIDADES DE APROVECHAMIENTO. DOTACIONES PÚBLICAS DE SSGG

	C. EDIF. BRUTO (m ² /m ²) A	ESPACIOS LIBRES (m ²) B	% C	EQUIPAMIENT O (m ²) C* 7995 =D	DEPURADORA C*8920 =E	UNIDAD. APROV.(UA) (B+D+E)* A
U-3.1	0,2489	9.156,455	0,3802	3040,061	3.391,788	3.979,738
U-5.1	0,3643	2.754,717	0,1144	914,601	1.020,418	1.708,492
	0,7926	1.985,515	0,0825	659,217	735,486	2.679,782
U-6	0,2903	5.726,735	0,2378	1.901,211	2.121,176	2.830,170
U-8	0,4152	4.456,070	0,1851	1.479,875	1.651,092	3150,511
TOTAL		24.080,392	1,0000	7.994,965	8.919,960	14.248,694
U-8.2	0,4152	2.082,380	0,0865	691,568	771,580	1.472,103
TOTAL		26.162,772	1,0865	8.686,533	9.691,540	15.720,797

CUADRO 3 CUADRO FINAL COMPARATIVO DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO

	C. EDIF. BRUTO (m ² /m ²) A	S. BRUTAS (m ²)	UA PROPIETARIOS A*B	UA MUNICIPAL 10% (A*B)	UNIDAD. APROV.(UA) (B+D+E)* A
U-3.1	0,2489	475.660,00	118.403,00	11.840,30	3.979,738
U-5.1	0,3643	33.491,75	12.201,00	1.220,10	1.708,492
	0,7926	24.140,25	19.134,00	1.913,40	2.679,782
U-6	0,2903	163.621,00	47.496,00	4.749,60	2.830,170
U-8	0,4152	127.342,00	52.872,00	5.287,20	3150,511
TOTAL		824.225,00	250.106,00	25.010,60	14.248,694
U-8.2	0,4152	62.678,00			1.472,103
TOTAL		824.255,00	250.106,00	25.010,60	15.720,797

Respecto a los terrenos de destinados a dotaciones públicas de SSGG asignados al SAU se mantiene el criterio establecido en las NNSS: : “ al ser de titularidad los terrenos en los que se asientan las dotaciones públicas de los SSGG previstos, la adscripción de los mismos a las áreas de SAU supondrá la entrada del Ayuntamiento como otro propietario más con un aprovechamiento independiente del correspondiente al 10% de Cesión”.

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

Justificación de la OE: Se justifica la tipología de vivienda en bloque que pretende establecer el presente PP en que son más acordes con la demanda del mercado inmobiliario actual y la obtención de una mayor superficie de terrenos dotacionales de espacios libres y jardines favoreciendo el aspecto abierto de la zona urbana.

Descripción y Justificación de la OD:

Establece la OD obteniendo los terrenos para dotaciones establecidos en la LOTAU.

Se pretende conectar e integrar adecuadamente las nuevas infraestructuras con las redes existentes. Los nuevos viales se plantean con anchura superior a los 8 m. establecidos en las NNSS que conectan con los del Sector 1 de la U-8. Asimismo se diseñan en fondo de saco para su posible continuidad en futuras ampliaciones del casco.

Se prevé el enganche de la red de abastecimiento de agua a la red municipal que discurre a lo largo del Camino de las Viñas.

Estructura de la Ordenación Detallada:

1. Se señalan las siguientes Zonas:

- LCP Y LCV: Libre circulación Vehículos y Peatones. Dos calles principales con acerado a ambos lados.
- LA: Libre aparcamiento. Dispuesta a lo largo de las vías rodadas.
- Zona Residencia, AER. Plurifamiliar y unifamiliar. Ubicadas a ambos lados de los viales.
- AOD: Área Otras Dotaciones: dotaciones Públicas.
- ZV: Zona libre Verde para parques y jardines
- AEP: Área de Equipamiento Privado. Para las infraestructuras necesarias para la edificación: CT, depósito de gas etc....
- AER: Área de Edificación Residencial. Agrupa la edificación residencial privada AER-1; la de propiedad municipal correspondientes al 10% de cesión: AER-2 y la correspondiente a la adscripción de SSGG: AER-3.

Superficies Asignadas:

AER-1. Área de Edificación Residencial Privada	24.647,05 m ²
RML. Superficie residencial Municipal Cesión obligatoria	3.730,00 m ²
RMG Superficie residencial Municipal por SSGG:	4.332,74 m ²
AEP. Área de Equipamiento privado:	1.124,77 m ²
AOD. Área de Otras Dotaciones.	6.358,99 m ²
LV Libre Zona Verde para parques y jardines	14.038,93 m ²
<u>LCP y LCV. Área de viales aparcamientos y aceras</u>	<u>8.395,15 m²</u>
Total	62.627,63 m²

2. Condiciones generales de edificación para el Sector 2 de la U8.:

Establece sus Propias Ordenanzas del PP. Añade a las existentes la tipología de Vivienda Colectiva en Bloque para la ordenanza residencial; modifica la ocupación pero mantiene las Alturas.

3. Definición y Cómputo de estándares:

Cumplimiento de los estándares dotacionales del Art. 22 del RPLOTAU:

Superficie de la Unidad de Actuación U.8:	62.627,63 m²s
Coeficiente de edificabilidad bruto:	0,4152 m²/m²
Superficie Edificable Máxima:	26.002,99 m²t

Reservas mínimas para Dotaciones Públicas:

Superficie de Zonas Verdes: (Para e < 0,6 m ² /m ² , mínimo 10% de la St = 6.262, 76 m ² s)	14.038,93 m²s
--	---------------------------------

Superficie Equipamiento: 20 m ² / 100m ² t = 5.200,60 m ² t	6.358,99 m²t
--	--------------------------------

Aparcamientos:

Privado: 1 plaza/ /100m ² t = 260 plazas	400 plazas
Público: 1plaza/ 200 m ² t = 130 plazas	153 plazas

Densidad máxima: 39 viv /ha

39 x 6,2627 = **244 viviendas**

Aprovechamiento Municipal: 10% del aprovechamiento tipo del sector	2.600,30 m²t
--	--------------------------------

Suelo de cesión al Ayuntamiento por adscripción de suelo de SSGG: **3.021,52 m²s**

S total de la U8 = 127.342 m²

S ordenada por el Sector 2 = 62. 627,63 m²s (49,18%)

Ua que adscriben las NNSS a la U8 = 3.150,511 ua

Parte proporcional correspondiente al Sector 2: 49,18% (3.150,511)= **1.549,42 ua**

Parte proporcional por el aumento de densidad = **1.472,10 ua**

Total = 3.021,52 ua (para edificabilidad de 1,00 m²/m² y ocupación del 100%) establece una superficie de suelo de **3.021, 52 m²s**.

4. Ficha Resumen de la Ordenación Propuesta:

SECTOR 2 del Área U-8

DESARROLLO: Plan Parcial	
SUPERFICIE TOTAL:	62.627,63 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO:	0,4152 m ² /m ²
USO PRINCIPAL: RESIDENCIAL	
DENSIDAD:	39 viv/ha
CESIONES MÍNIMAS:	
Zonas Verdes:	6262,76 m ²
Otras Dotaciones:	5200,60 m ²
Total Cesiones:	11.463,36 m ²
SUPERFICIE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:	20.381,17 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE DE CESIÓN MUNICIPAL SSGG	3.021,52 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE DE CESIÓN MUNICIPAL 10% :	2.600,30 m ²
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE	26.002,99 m²

C.P.U. 4/2006

Pág. 53 de 78

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

OBJETIVOS: ordenación detallada del Sector. Completar la trama urbana del núcleo de Arcas del Villar. Obtención de suelo de reserva para dotaciones públicas.

PLANEAMIENTO: Plan Parcial

INICIATIVA; Privada

OBSERVACIONES:

Altura máxima: II + ático (8,00 m)

Ocupación máxima: 50%

Retranqueos: los señalados por el PP.

Topología edificatoria: Vivienda unifamiliar y Vivienda colectiva en bloque

Normas Urbanísticas.

Usos del Suelo: define condiciones de los usos específicos para el presente PP, al efecto de establecer las condiciones de los garajes y aparcamientos en este sector.

Ordenanzas Particulares:

Establece 3 Ordenanzas específicas para el PP:

ORDENANZA PARA LAS ZONAS AER.

Establece una Ordenanza específica para la edificación Residencial: Zonas AER:

Establece 5 Grados en función de la edificabilidad máxima sobre parcela neta:

Grado	Edificabilidad máxima	Parcela Mínima
AER-1	0,92468 m ² /m ²	Vivienda Colectiva: 500 m ² .
AER-2	0,69714 m ² /m ²	Vivienda Colectiva: 500 m ²
AER-3	0,69737 m ² /m ²	Vivienda Colectiva: 500 m ²
AER-4	0,68809 m ² /m ²	Vivienda Colectiva: 500 m ²
AER-5	0,34000 m ² /m ²	Vivienda unifamiliar adosada en hilera o manzana: 170 Vivienda Unifamiliar Aislada: 500 m ² Vivienda Pareada: 200 m ²

ORDENANZA PARA LAS ZONAS AEP.

Edificación con uso de Infraestructura Urbana tales como Depósitos, CT, etc.

También se pueden realizar en esos terrenos construcciones de uso lúdico como piscinas y pistas deportivas.

ORDENANZA PARA LAS ZONAS AOD.

Comprende las Áreas designadas como AOD en el plano de zonificación y usos. Siendo el uso característico el Docente. Ocupación del 100 %. Dentro de las alineaciones establecidas

NORMATIVA URBANÍSTICA CUADRO COMPARATIVO

	NNSS	PAU
Clasificación	SAU U-8	Sector S-2 delimitado en la U-8
Superficie total U-8	127.342,00 m²	
SSGG adscritos U-8	Equip.= 1.479,87 m² Depuradora = 1.651,092 m² Espacios libres =4.456,97 Total ua = 3.150,511 ua	
Superficie Sector 2		62.627,63 m²

SSGG adscritos Sector-2		3.021,52 m²
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad bruta	0,4152 m²/m² Modificada en el PAU del Sector 1 de la U-8	0,4152 m²/m²
Coeficientes de homogenización	(1)	
Aprovechamiento /ex coef)		
Aprovechamiento Tipo	No se define	
Aprovechamiento real U-8	52.872,00 m²t	
Densidad edificatoria	20 viv/ha	39 viv/ha
Superficie Neta edificable		AER = 32.709,79 m² AEP = 1124,77 m² AOD = 8.358,99 m²
Ordenanza	Única	3 Ordenanzas
Parcela mínima	Viv. unif. aislada: 600 m ² Viv. Unif. adosada: 170 m ²	Edif. Vivienda AER: Viv. unif. aislada: 500 m ² Viv. Unif. adosada: 170 m ² Viv. unif. pareada: 200 m ² Viv. Colectiva: 500 m ² Equip. Privado AEP: 200 m ² Otras Dotaciones AOD: No se establece
Alturas	II plantas + altillo 8 m. a cornisa	II plantas + altillo 8 m. a cornisa
Ocupación máxima	Viv. unif. aislada: 25% Viv. Unif. adosada: 70%	Edif.. Vivienda AER: 50 % Equip. Privado AEP: 35% Otras Dotaciones AOD: 100%
Retranqueos	Viv. unif. aislada: 4 m. a fachada, 3 m. a linderos Viv. Unif. Adosada en hilera: 3 m. a fachada. Viv. unif. Adosada en manzana: según PP.	V Viv. Unif. aislada: 4 m. a fachada, 3 m. a linderos Viv. Unif. Adosada en hilera: 0,80 m. a fachada. Viv. unif. pareada: 0,80 m. y 3 m. a linderos Viv. Colectiva y Equip. Privado: no hay limitación de retranqueos
Edificabilidad neta	Viv. unif. aislada: 0,35 m ² /m ² Viv. Unif. Adosada en hilera o manzana: 0,70 m ² /m ²	Edif.. Vivienda AER: AER-1: 0,92468 m ² /m ² AER-2: 0,69714 m ² /m ² AER-3: 0,69737 m ² /m ² AER-4: 0,68809 m ² /m ² AER-4: 0,34000 m ² /m ² Equip. Privado AEP: 0,35 m ² /m ² Otras Dotaciones AOD: No se establece
Estándares mínimos de calidad urbana		
Superficie a ordenar		62.627,63 m ²
Edificabilidad lucrativa total	No se define Se define para la U-8: 52.872 m ² t	26.002,99 m²t

Dotacional		6.358,99 m ²
Zonas Verdes		14.038,93 m ²
Aparcamiento		Privado: 400 plazas Público: 153 plazas
Superficie Neta		No se define
Suelo 10% Cesión de Aprovechamiento	5.287,20	2.600,30 m ² t
Instalaciones Propias		
Red Viaria	No se define, según PP	8.395,15

Planos

El PP viene definido gráficamente en los siguientes planos:

- D-01 Plano de Directrices de Evolución Urbana.
- I - 01 Plano de relimitación del Sector 2 de la U-8
- I - 02 Estructura Catastral del terreno
- I - 03. Plano Topográfico de los terrenos
- I - 04. Usos Aprovechamiento y vegetación existentes
- I - 05 Ordenación Estructural de las NNSS.
- I - 06. Infraestructuras Existentes.

- O -1. Manzanas Resultantes de la Ordenación.
- O -2. Clasificación Zonificación y Usos.
- O -3. Alineaciones y Alturas. Tipología y Edificabilidad
- O -4. Red Viaria y detalles de calzadas.
- O -5. Perfiles Longitudinales del Terreno.
- O -6. Planta de rasantes de calles.
- O -7. Ordenación Propuesta de parcelas

2. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

Se incluye el Anteproyecto de Urbanización realizado por el mismo Arquitecto, D. Jesús Alfaro González.

Se describen las obras de Urbanización y de las redes de Infraestructuras, sus características principales, así como materiales a utilizar:

Características de los terrenos.
Movimiento de tierras
Red de Saneamiento
Abastecimiento de Agua
Vialidad
Instalaciones de Telecomunicación
Red de Alumbrado público.
Red de distribución de Energía eléctrica
Red de distribución de Gas. GLP
Jardinería y Riego

Planos

- A.1. Esquema de red de Abastecimiento de agua.
- A.2. Esquema de Red de Saneamiento.
- A.3. Esquema de red Eléctrica.
- A.4. Alumbrado público y Servicios.

- A.5. Esquema de red de Telecomunicaciones.
- A.6. Esquema de red de distribución de Gas.
- A.7. Señalización y Mobiliario Urbano.

B. PROPUESTA JURÍDICO- ECONÓMICA Y DE CONVENIO.

Propuesta de Convenio Urbanístico

Entre D. Luís Lozano Fernández en representación de la Inmobiliario LOVAR SL y el Alcalde del Ayuntamiento de Arcas del Villar.

Estipulan:

Desarrollo mediante el sistema de Gestión Indirecta, asumiendo la adjudicación del mismo como urbanizador, la Mercantil INMOBILIARIA LOVAR SL, propietaria además de la totalidad de los terrenos

Plazos para la ejecución de las obras de Urbanización: 6 meses desde la aprobación del Proyecto de urbanización.

Garantías: el Urbanizador prestará fianza por el 7% del coste total de la urbanización.

Relaciones con el Ayuntamiento: Además de las cesiones para dotaciones públicas, corresponderá al Ayuntamiento los aprovechamientos lucrativos máximos correspondientes a la adscripción de los terrenos destinados a SSGG de espacios libres, equipamientos e instalación de depuradora (3.021,52 ua), y el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto (Sector 2 de la U-8) (2.600 ua), dejando abierta la posibilidad de ser permutados por su equivalente valor monetario.

Proposición Jurídico- Económica.

Retribución del Urbanizador: No se pacta ningún modo al ser el Urbanizador el propietario único de los terrenos.

Gastos de Urbanización. Se desarrolla en los siguientes conceptos:

Obras de Vialidad	589.856,73 €
Obras de Saneamiento	34.662,54 €
Obras para suministro de Agua	202.545,18 €
Obras de Ajardinamiento y arbolado	60.151,78 €

Total PEM	893.927,63 €
------------------	---------------------

Redacción técnica y anuncios preceptivos	75.529,95 €
Gastos de Promoción y Gestión	209.205,88 €
Indemnizaciones que procedan	14.892,83 €

Total Gastos	1.193.556,20 €
---------------------	-----------------------

Se da la relación de compromisos del Urbanizador y el Ayuntamiento en cuanto a concesión de licencias de edificación a los 4 meses de iniciada la urbanización garantizando la simultánea y completa urbanización mediante aval bancario por importe del 100% del coste total de las mismas.

4. **INFORME**

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Arcas del Villar es la Revisión de las NNSS de Planeamiento aprobadas en fecha 27/07/1993.

CONSIDERACIONES:

Las NNSS de Arcas establecen exclusivamente tres clases de suelo: Urbano, Apto para Urbanizar y No urbanizable. Estas normas se redactan bajo el marco legal urbanístico de la Ley 1/1992 de 26 de Junio. Las NNSS establecen varias áreas de suelo Apto para Urbanizar en su mayoría de uso residencial a desarrollar mediante PP.

Según se indica en el Art. 181 de las NNUU, las dotaciones públicas de SSGG (zonas verdes, equipamiento e instalación de depuradora) se asientan en terreno de titularidad municipal, adscribiéndose a las áreas clasificadas como Suelo Apto para Urbanizar en un porcentaje establecido en los Cuadros 1, 2 y 3 de este artículo. El Ayuntamiento entra como un propietario más en cada una de las áreas con el aprovechamiento proporcional establecido en el Cuadro N°2.

La documentación presentada en esta Delegación Provincial, como integrante del PAU consiste en una Alternativa Técnica que incluye Plan Parcial de Mejora y Anteproyecto de Urbanización. Se trata de un Plan Parcial modificadorio de la ordenación estructural establecida en las vigentes NNSS al proponer un aumento de la densidad residencial de 20 a 39 viv/ha.

El PP establece además una nueva Tipología edificatoria de Vivienda colectiva en bloque no contemplada en las NNSS vigentes y para la cual establece una Ordenanza específica. Establece igualmente sus propias ordenanzas para las zonas de equipamiento público y privado.

En cuanto a las reservas mínimas exigidas por el Art. 22 del RP-LOTAU se cumplen sobradamente.

Se actualiza las condiciones de los usos de garaje para el ámbito de este PP estableciendo las condiciones particulares de estos en el documento de las NNUU.

Si bien en general la documentación entregada adolece de cierto orden y claridad existiendo repetición de información en algunos planos consta de todos los documentos exigidos en la LOTAU, y entendemos que cumple los condicionantes exigidos.

OBSERVACIONES

De conformidad con el Informe de la Consejería de Educación y Ciencia debe calificarse expresamente este uso dentro del dotacional público, tanto en la ficha del sector como en los planos, así como en cuantos apartados sea preceptivo. Significar que en la ordenanza de aplicación en la zona AOD (Área de Otras Dotaciones) el uso característico es el docente

Se ha incumplido lo dispuesto en el artículo 121.1.a) del TRLOTAU, al depositarse la copia de la alternativa en el Ayuntamiento un día después de la protocolización del acta.

Respecto a la propuesta reflejada en el Convenio sobre la sustitución de la cesión de los terrenos correspondientes a SSGG por su equivalente económico, el TRLOTAU no considera la posibilidad de la sustitución de las Cesiones de suelo para los SSGG previstos en el planeamiento, por su equivalente económico.

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

La cesión del aprovechamiento lucrativo, capaz de materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto, puede sustituirse por el abono en dinero a la Administración municipal, tasado por ésta.

El artículo 25.4 de la Ley de Aguas, aprobada por Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, en la redacción dada por la Ley 11/2005, de 22 de junio, dispone que los planes que comporten nuevas demandas de recursos hídricos deben disponer del informe de la Confederación Hidrográfica, que se pronunciará expresamente sobre la existencia o no de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

En base a lo anterior y por tener este informe carácter preceptivo y vinculante, de acuerdo con los artículos 38.3 y 122.1 del TRLOTAU.

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. Asimismo, con carácter previo a dicha aprobación definitiva, el Ayuntamiento deberá comprobar la adecuación del Plan Parcial de Mejora a los informes emitidos en el trámite de concertación interadministrativa.

~~Del acuerdo que finalmente se adopte y del documento que se apruebe definitivamente se trasladará original o copia auténtica a esta Consejería de Vivienda y Urbanismo.~~

Eliminado:

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

Eliminado: ¶

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

¶
¶
¶

PUNTO 12.- EXPEDIENTES DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO, PARA CONCESIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, SI PROCEDE:

Eliminado: ¶

PUNTO 12.1.- EXPTE. 5/06. LEGALIZACIÓN DE INSTALACIONES EXISTENTES PARA ALMACENAMIENTO, MANIPULACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ABONOS ORGÁNICOS, PROMOVIDA POR RECIMAN SOCIEDAD COOPERATIVA, EN VILLALPARDO (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 11-10-05.
- Certificado municipal favorable de fecha 4-05-2006, relativo a:

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

- 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
- Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no se encuentran clasificados como suelo rústico de especial protección, de fecha 19-10-05.
 - Información pública:
 - D.O.C.M. num 229 de fecha 14-11-05.
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 15-11-05.

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 23-1-2006

- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 4-7-05.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca, de fecha 22-6-05.
- Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 28-7-05.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de VILLALPARDO en las parcelas 27 y 207 del polígono 14, con una superficie de 12.435 m2.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Agrónomo D. Alberto Mayordomo Mayordomo y está constituido por un documento visado en fechas 17-8-2004 y anexo de 4-5-06.

Se trata de unas instalaciones en las que no existen edificaciones. La actividad consiste en la recepción y almacenamiento de estiércoles y orujos, realizándose la mezcla u homogeneización y expidiendo posteriormente los abonos o estiércoles a los mercados de destino.

Las materias primas que se procesan son gallinaza, estiércol de oveja/vacuno y de caballo y orujos de uva. La cantidad de abono orgánico que se genera es de 10.430 toneladas no generándose ningún tipo de subproducto.

Se justifica el emplazamiento en suelo rústico por el tipo de actividad y por el respeto de la normativa medioambiental (olores, etc).

Dispone de vallado perimetral y de una balsa impermeabilizada subterránea abierta y protegida perimetralmente con malla lacada para la recogida de los lixiviados, así como la impermeabilización de los suelos

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 de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida y tratamiento (art. 11.1)), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: 6.220 m², disponiéndose en el perímetro de la finca suponiendo una barrera arbórea con el objeto de una mejor integración medioambiental con el entorno.

Conforme al TRLOTAU, la legalización conlleva la apertura del pertinente expediente sancionador.

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 12.2.- EXPTE. 15/06. REFORMA DE NAVE DE EXPLOTACIÓN GANADERA PARA CAMBIO DE ESPECIE PORCINA A EQUINA, PROMOVIDA POR ABILIO SANZ IGUALADA, EN MARIANA (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- ~~Solicitud de la licencia de fecha 7-7-05.~~
- Certificado municipal favorable de fecha 21-6-2006, relativo a:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- Certificado municipal expresando la clasificación del suelo, de fecha 22-6-06.
 - Información pública:
 - D.O.C.M. num 104 de fecha 19-5-06.
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 18-3-06.

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 19-5-06.

Eliminado: ¶
¶

Eliminado: ¶

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

- Informes favorables de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fechas 10-2 y 10-4 de 2006.
- Informes de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca, de fechas 23-11-05 y 11-4-06.
- Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 23-2-06.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de MARIANA en la parcela 31 del polígono 2 con una superficie de 64.680, m².

El proyecto ha sido redactado por el Arquitecto D. Fernando Olmedilla Lacasa y está constituido por un documento visado en fecha 6-7-05 y un anexo de fecha 28-3-06.

La superficie construida existente es de 736,10 m² de los que se van a reformar 280,45 m² y que tiene una altura a cumbrera de 3,45 m.

La actividad que se va a desarrollar es la de mantenimiento con carácter permanente de caballos con finalidades de esparcimiento.

La instalación dispone de acceso, agua de un sondeo propio con clorador automático, fosa séptica, y cercado de la finca.

INFORME

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

Eliminado: ¶

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 instalación relacionada con el uso recreativo (art. 10), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación 59.910 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.

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

- 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 12.3.- EXPTE. 17/06. NAVE INDUSTRIAL PARA TALLER MECÁNICO, PROMOVIDA POR D. ANTONIO TÉBAR OVIEDO. EN QUINTANAR DEL REY (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 22-12-04.
 - Informe municipal de fecha 15-6-06 relativo a la justificación en suelo rústico en el que indica: "que en la actualidad no existe suelo específicamente calificado para uso industrial, y visto el tipo de actividad consideramos el suelo rústico adecuado para el desarrollo de la industria".
 - Certificado municipal favorable de fecha 15-6-2006, relativo a:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - Certificado municipal expresando que los terrenos no se encuentran clasificados como suelo rústico de especial protección, de fecha 15-6-06.
 - Información pública:
 - D.O.C.M. num 81 de fecha 18-4-06.
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 20-4-06.
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 30-5-2006
- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 20-1-06.
 - Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 28-2-06.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de QUINTANAR DEL REY en las parcelas 269, 270-a, 271 y 272 del polígono 33, con una superficie de 42.980 m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Agrónomo D. Pablo Soriano Rubio y está constituido por un documento visado en fechas 24-5-2004.

Se trata de una nave con una superficie construida de 1.050 m². La actividad consistirá en la transformación de vigas de acero de perfiles laminados, y el montaje de los mismos para la formación de estructuras metálicas dirigidas a la construcción de naves.

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

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 (art. 7.2)), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: justifica que no es necesaria, al estar la superficie plantada de viñas.

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).

Eliminado: ¶
¶

PUNTO 12.4.- EXPTE. 26/06. INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DE CONEXIÓN A RED DE 100 KWP PROMOVIDO POR Dª PILAR SIERRA IGLESIAS EN BELMONTE (CUENCA).

Eliminado: ¶

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 18-08-2005
- Certificado municipal favorable de fecha 12-04-2006, relativo a:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
- Informe municipal sobre la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de fecha 10-5-06.

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

- Certificado municipal expresando que los terrenos no se encuentran clasificados como suelo rústico de especial protección, de fecha 12-04-2006.

Con formato: Sangría:
Izquierda: 0,57 cm,
Tabulaciones: No en 0,7 cm

- Información pública:

- D.O.C.M. num 53 de fecha 10-03-2006
- Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 01-03-2006

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 10-04-2006

- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 16-02-2006, en el que se indica que *"los proyectos de instalaciones fotovoltaicas de estas características y ubicación, no se encuentran recogidos en el Decreto 178/2002 de 17-12-2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha y se adaptan sus Anexos, no siendo necesario ser sometido a Evaluación de Impacto Ambiental."*
- Informe favorable de la Diputación Provincial de Cuenca, en relación con el camino vecinal de Belmonte a Rada de Haro, de fecha 01-09-2005.
- Solicitud, ante la Dirección General de Industria y Energía de la Consejería de Industria y Tecnología, de reconocimiento de la condición de instalación de producción de energía eléctrica en régimen especial, con fecha 31-10-2005.
- Solicitud de fecha 30-5-06 de autorización administrativa de la instalación solar fotovoltaica a la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Cuenca.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de BELMONTE, en la parcela 3001 del polígono 15.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Rafael Domínguez Piñeiro y está constituido por un documento visado en fecha 02-12-2005.

El objeto del mismo es definir el diseño, cálculo y valoración de una instalación fotovoltaica de 100 kW/p de conexión a red, que constituye una experiencia piloto con la que se pretende verificar el alto rendimiento previsto para este tipo de instalaciones en la ubicación geográfica especificada.

Los principales componentes de la central fotovoltaica son:

- Generador fotovoltaico constituido por 466 módulos fotovoltaicos policristalinos conectados en serie y paralelo; el módulo que se va a utilizar es de 215 W o similar.
- Estructura de soporte y fijación de los módulos, que tiene, además, la función de proporcionarles una inclinación y orientación adecuadas para obtener un máximo aprovechamiento de la energía solar incidente.
- Inversor, para la transformación de corriente continua en corriente alterna; es el modelo XANTREX de 100 kW de potencia nominal.

La producción anual estimada asciende a 121.814 kWh.

INFORME

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

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

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 BELMONTE. 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 12.5.- EXPTE. 30/06. EXPLOTACIÓN PARA SOLICITUD DE APROVECHAMIENTO DE LA SECCIÓN "A", AMPLIACIÓN DE UNA CANTERA DE GRAVA Y ARENA DENOMINADA "EL CASTRO", PROMOVIDA POR ANTÓN MONTALVO S.L., EN BARAJAS DE MELO (CUENCA).

Eliminado: ¶

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 24-11-05.
- Certificado municipal favorable de fecha 19-6-2006, relativo a:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

- Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no se encuentran clasificados como suelo rústico de especial protección, de fecha 19-6-06.
- Información pública:
 - D.O.C.M. núm 3 de fecha 4-1-06.
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 20-4-06.

Con formato: Sangría:
Izquierda: 1,4 cm, Sangría
francesa: 0,63 cm, Espacio
Después: 0 pto

Certificado municipal de fecha 19-6-2006 en el que indica que se ha formulado una alegación por D. Luis Teógenes Ruiz Alonso en nombre y representación de la mercantil Agroindustrias El Castro S.L. en fecha 23-1-2006, en la que solicita se deniegue la licencia solicitada por la mercantil Antón Montalvo S.L. en base a que la parcela 18 A del polígono 10 de la que es propietaria no está incluida en el contrato de arrendamiento de fecha 31-7-2001 por lo que no tiene derecho alguno, así como en base a una resolución de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Cuenca de fecha 21-10-2005.

- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 23-3-06, en el que indica que la actividad cuenta con Resolución de 18-7-05 de la Dirección General de Calidad Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto: Ampliación de la cantera de grava y arena El Castro en el término municipal de Barajas de Melo (Cuenca), cuyo promotor es Antón Montalvo S.L.
- Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 27-4-06.
- Resolución de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de fecha 25 de enero de 2006 por la que se resuelve:

Autorizar la explotación de aprovechamiento de arena y grava denominada "AMPLIACIÓN DEL CASTRO" en el término municipal de BARAJAS DE MELO (Cuenca), de las siguientes características:

- a) Extensión: 2,3722 Has. = 23.722 m².
- b) Situada en la parcela 18m del polígono 10 según plano adjunto del término municipal de BAJARAS DE MELO (Cuenca).
- c) Titular: ANTON MONTALVO, S.L.
- d) Clase de recurso arena y grava, con destino a la construcción en general, con valor anual de 451.050 euros y límite geográfico de comercialización de 60 km. Desde los límites del término municipal.
- e) Duración de esta autorización: 10 años, prorrogables hasta el agotamiento del recurso.

ESTUDIO TÉCNICO

La actividad se ubicará en el Polígono 10 parcela 18 m del término municipal de BARAJAS DE MELO.

El proyecto ha sido redactado por los Ingenieros Técnicos de Minas D. Juan Antonio Victoria Torregrosa documento visado con fecha 24-1-05 y D. Juan José Rodríguez Díaz documento visado en fecha 15-11-2005.

Resumen de las características generales de la ampliación de explotación de la cantera "El Castro" conforme a la Adenda del Proyecto.

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE LA CANTERA “EL CASTRO”	
Titular	ANTON MONTALVO, S.L.
Paraje	EL CASTRO
Término Municipal	BARAJAS DE MELO
Provincia	CUENCA
Superficie total afectada	190.961 m ²
Superficie a ampliar	23.722 m ²
Polígono	10
Parcelas actualmente autorizadas	18x, 18y, 18w autorización de minas de fecha 14-10-2002
Parcelas objeto de la ampliación en profundidad	18x, 18y, 18w
Parcelas objeto de la ampliación en superficie y profundidad	18m
Vida media de la explotación	10 años

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 extractiva y minera (art. 7.1)), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: plan de restauración, incluido en la autorización de minas.

Las alegaciones formuladas por D. Luis Teógenes Ruiz Alonso en nombre y representación de la mercantil Agroindustrias El Castro S.L han sido consideradas y recogidas, de conformidad con la Resolución de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de fecha 25 de enero de 2006.

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 12.6.- EXPTE. 35/06. HUERTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE CONEXIÓN A RED FASES 1, 2, 3 Y 4 DE 6.000 KW PROMOVIDA POR SOLAER S.L. EN OLMEDILLA DE ALARCÓN (CUENCA).

TRAMITACIÓN

Eliminado: ¶

- Solicitud de la licencia de fecha 15-03-2006.
- Certificado municipal favorable de fecha 9-05-2006, relativo a:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no se encuentran clasificados como suelo rústico de especial protección, de fecha 12-05-2006.
 - Información pública:
 - D.O.C.M. num 67 de fecha 30-03-2006
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 1-04-2006

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 9-05-2006

- Informes del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fechas 14-3 y 18-4 de 2006.
- Resoluciones de la Dirección General de Industria y Energía de la Consejería de Industria y Tecnología, de reconocimiento de la condición de instalación de producción de energía eléctrica en régimen especial, de fecha 27-2-2006, relativas a 72 instalaciones de 100 kw.
- Solicitud de fecha 14-3-2006 de autorización administrativa de la instalación solar fotovoltaica a la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Cuenca.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de OLMEDILLA DE ALARCÓN, en la parcela 504 del polígono 1.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Industrial D. Gabriel Cuartero Cejalvo y está constituido por un documento visado en fecha 03-3-2006 y anexo de 17-3-06.

El objeto del mismo es definir el diseño, cálculo y valoración de una instalación fotovoltaica de 6000 kW/ de conexión a red. Se desarrolla en cuatro fases, agrupándose en dos zonas: en la zona A con una superficie de 23 Has. Y 1.925 de vallado irán las fases 1 (1.200 KW) y 2 (1.800 KW) con una potencia de 3.000 KW. Y en la zona B con 23 Ha. Y 1.925 m de vallado irán las fases 3 (1.200 KW) Y 4 (1.800 KW) con una potencia de 3.000 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.

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

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 OLMEDILLA DE ALARCÓN . 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 12.7.- EXPTE. 22/06. NAVE DESTINADA A AMPLIACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE CENTRO DE SELECCIÓN DE HUEVOS, PROMOVIDA POR INDUSTRIAS AVÍCOLAS HERPOGA S.L., EN EL ACEBRÓN (CUENCA).

Eliminado: ¶
¶

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 8-04
- Certificado municipal favorable de fecha 20-4-2006, relativo a:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no se encuentran clasificados como suelo rústico de especial protección, de fecha 20-4-06.

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

- Información pública:
 - D.O.C.M. num 104 de fecha 19-5-06.
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 5-5-06

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 12-7-06

- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 9-12-05, en el que indica que existe informe de 27-5-05 en el que se considera que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca, de fecha 12-12-05.
- Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 30-3-06.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de EL ACEBRÓN en las parcelas 389 y 393 del polígono 2, parcelas 106, 107, 110, 111, 112, 116, 118, 119, 120, 121, 152 y 227 del polígono 4 con una superficie de 238.677, m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Industrial D. José Agustín Ruiz Cruelles y está constituido por un documento visado en fechas 18-8-2004 y anexo de 3-306.

La superficie construida total en las fincas vinculadas asciende a 23.462,11 m² (porcentaje de ocupación 9,83%) desglosados en: superficie ya construida 17.778,43 m², y superficie objeto de este proyecto 5.683,68 m². La finalidad es la de albergar la maquinaria para la selección de los huevos, oficinas y aseos.

Eliminado:

Eliminado: I

La instalación dispone de acceso, agua, fosa séptica, estercolero y energía eléctrica.

INFORME

Las instalaciones existentes de la explotación avícola han sido objeto de las preceptivas calificaciones urbanísticas en diferentes sesiones de la Comisión Provincial de Urbanismo (1/2000, 3/01, 5/02, 6/02 y 2/05).

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 construcción adscrita al sector primario (art. 4.1.b), 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.

Eliminado: ¶

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

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 12.8.- EXpte. 47/06. PARQUE EÓLICO “CARRASCOSA”, PROMOVIDO POR ENERGÍAS EÓLICAS DE CUENCA S.A., EN CAMPOS DEL PARAISO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de licencia de fecha 17-2-06.
- Informe municipal favorable de fecha 14-6-06 relativo a:
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no reúnen ninguna de las condiciones para ser considerados como rústico no urbanizable de especial protección, de fecha, 5-7-06
- Información pública:
 - D.O.C.M. num 103 de fecha 18-5-06.
 - Periódico “EL DÍA”, de Cuenca, de fecha 9-5-06.
 - Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 14-6-06.
- El proyecto ha sido objeto de DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (DIA) según Resolución de 21-12-05 de la Dirección General de Evaluación Ambiental (DOCM nº 256 de 21-12-05), según la cual se “...considera ambientalmente viable la construcción del parque eólico, ... siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el correspondiente Órgano sustantivo (Dirección General de Industria y Tecnología de la Consejería de Industria y Tecnología) y siempre que no cambien las condiciones ambientales actuales”.
- Resoluciones de fecha 27 de febrero de 2006 de la DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA de aprobación de proyecto del parque eólico “Carrascosa” (DOCM de 14-3-06) y corrección de errores de fecha 13-3-06 (DOCM de 28-3-06).
- Informe favorable de la COMISIÓN PROVINCIAL DE SANEAMIENTO DE CUENCA de fecha 29-6-06.

ESTUDIO TÉCNICO:

El proyecto define las obras e instalaciones necesarios para la realización del parque eólico, las separatas de las partes del proyecto que afectan a bienes, instituciones, obras o servicios, centros

C.P.U. 4/2006

Pág. 72 de 78

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

o zonas dependientes de otras Administraciones Públicas, Organismos, Corporaciones, memoria descriptiva, planos de situación y emplazamiento de los aerogeneradores, instalaciones, edificaciones y obras auxiliares con presupuesto general, punto de evacuación de la energía producida, acompañada de la conformidad de la empresa receptora, estudio de impacto ambiental y relación de instalaciones acogidas al régimen especial.

- Características de la instalación:

Parque eólico "Carrascosa".

Peticionario: Energías Eólicas de Cuenca, S.A., con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Berna, nº 1, - 45005 Toledo – teléfono 925 22 98 01.

Ubicación de la instalación: Término municipal de Campos del Paraíso (Carrascosa del Campo), provincia de Cuenca.

Características: Instalación de 19 aerogeneradores de 2000 kW de potencia nominal (potencia total: 38 MW), con rotor de 90 m de diámetro, sobre torre de sustentación de 78 m metálica tubular. Incluyen generador asíncrono de 4 polos de 2000 kW, que genera energía a 690 V y transformador de 2300 KVA de potencia, con relación d transformación 20/0,69 kV. Líneas de evacuación subterráneas hasta la ST del parque, mediante conductores HEPRZ1/12-20 kV de 150 y 400 mm² y una longitud total de 6,730 km aproximadamente. Incluye protecciones de máquinas e instalaciones eléctricas y sistema de control y recogida de datos.

Finalidad: Producción de energía eléctrica mediante generación eólica.

Presupuesto de ejecución material: 31.415.446 euros.

INFORME:

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

Según la mentada RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA de 27 de febrero de 2006, el Parque dispondrá de 19 Aerogeneradores de 2.000 kW de potencia nominal (potencia total de 38 MW).

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

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

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

Eliminado: ¶

- 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 12.9.- EXPTE. 34/06. INDUSTRIA DEDICADA A LA ELABORACIÓN DE PREFABRICADOS DE HORMIGÓN, PROMOVIDA POR VIGUETAS MARTÍNEZ, S.L. EN MONTALBO (CUENCA).

Eliminado: ¶

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 22-12-05.
- Informe municipal de fecha 4-7-06 relativo a la justificación en suelo rústico en el que indica: "que se da la inexistencia de suficiente suelo específico calificado para uso industrial que pudiera albergar esta empresa".
- Informe municipal favorable de fecha 4-7-2006, relativo a:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no se encuentran clasificados como suelo rústico de especial protección, de fecha 4-7-06.
- Información pública:
 - D.O.C.M. num 59 de fecha 20-3-06.
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 30-3-06.

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 24-4-2006

- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 23-3-06 en el que indica: que la actividad figura inscrita como contaminador atmosférico con el nº ATM-B-CU-0391 y contando con Resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha 14-3-06 por la que se aprueba el proyecto de medidas correctoras de la contaminación atmosférica para la planta de hormigón; que la instalación no está sometida a procedimiento de EIA y que las características constructivas se adecuarán a los elementos tradicionales de la zona, tanto en materiales como en tonalidades.
- Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 27-4-06.
- Autorización de la UNIDAD DE CARRETERAS DE CUENCA, DEMARCACIÓN DE CCARRETERAS DE CASTILLA LA MANCHA, DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

DEL MINISTERIO DE FOMENTO de fecha 22-12-05 sobre cerramiento entre los p.k. 116+600 y 116+780 calzada derecha de la Autovía A-3.

- Autorización de la Delegación Provincial de Obras Públicas de Cuenca de fecha 23-5-06, para la realización de obras de instalación de tubería de saneamiento, agua potable y línea eléctrica de media tensión, realizando para ello el corte de la CM-2102.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de MONTALBO en la parcela 42 del polígono 502, con una superficie de 44.303 m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Industrial D. Pedro Ejido García y está constituido por un documento visado en fecha 23-11-05.

Se trata de una nave con una superficie construida de 4.430 m². proyectada en una sola altura. La altura a cumbrera es de 11 m y lo justifica por las características concretas de la actividad, dado que implica la necesidad de instalar puentes grúas para mover los elementos de hormigón pretensado que se pretenden elaborar en las instalaciones. La edificación contará con una zona de personal (oficina y vestuario) y una zona de producción (sala de control y nave). La actividad consistirá en la fabricación de viguetas y placas de hormigón pretensadas.

La instalación dispone de agua y saneamiento de la red municipal, energía eléctrica (IBERDROLA), acceso rodado y vallado perimetral.

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 (art. 7.2)), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: 22.435 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 12.10.- EXPTE. 29/06. EXPLOTACIÓN DE CANTERA C-339-C DE LA AUTOPISTA DE PEAJE OCAÑA-LA RODA, PROMOVIDA POR FERROVIAL AGROMAN S.A., EN CASAS DE HARO (CUENCA).

TRAMITACIÓN

Eliminado: ¶

- Solicitud de la licencia de fecha 17-3-05.
- Informe municipal favorable de fecha 5-7-2006, relativo a:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no se encuentran clasificados como suelo rústico de especial protección, de fecha 5-7-06.
 - Información pública:
 - D.O.C.M. núm 115 de fecha 5-6-06 y corrección de errores nº 123 de 15-6-06.
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 30-5-06.

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 10-7-2006

- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 27-3-06, en el que indica que la actividad cuenta con Resolución de 23-11-04 sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto.
- Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 27-4-06.
- Resolución de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de fecha 12 de abril de 2005 por la que se resuelve:

Autorizar la explotación de aprovechamiento de grava y arena denominada "C-339-C" en el término municipal de CASAS DE HARO (Cuenca), de las siguientes características:

- Extensión: 24,6740 Has. = 246.740 m².
- Situada en la parcela 1 del polígono 24 y en la parcela 22 del polígono 43 según plano adjunto del término municipal de CASAS DE HARO (Cuenca).
- Titular: FERROVIAL AGROMAN, S.A.
- Clase de recurso grava y arena, con destino a obras públicas, con valor anual de 123.150,27 euros y límite geográfico de comercialización de 60 km. desde los límites del término municipal.
- Duración de esta autorización: 3 años, prorrogables hasta el agotamiento del recurso.

Con formato: Fuente: 8 pt

Con formato: Fuente: 8 pt

Eliminado: 78

ESTUDIO TÉCNICO

La actividad se ubicará en el Polígono 24 parcela 1 y polígono 43 parcela 22 del término municipal de CASAS DE HARO.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero de Minas D. Javier Rodríguez Sáiz y está constituido por un documento visado en fecha 18-22-05.

Las labores de explotación se realizarán por minería a cielo abierto, por el sistema de calles. El arranque será directo por medios mecánicos convencionales así como el transporte.

El volumen total de producción de la explotación es de aproximadamente 582.077 m³, luego la producción anual será de 194.026 m³.

La restauración se irá realizando al mismo tiempo que la explotación.

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 extractiva y minera (art. 7.1), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: plan de restauración, incluido en la autorización de minas.

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 13º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

No los hubo.

Antes de levantar la sesión el Presidente de la Comisión Provincial de Urbanismo, D. Santiago García Aranda procedió, en nombre de dicha Comisión, a felicitar al Ayuntamiento de Tarancón por el Programa de Actuación Urbanizadora promovido por ese Ayuntamiento, con Plan Parcial, que desarrolla el Sector SAU RC-6 y modifica la Ordenación Estructural de las NN.SS. de Tarancón, ya que ese Programa supone un modelo en cuanto a iniciativa pública, mediante gestión directa, en cuanto a política de suelo y edificación de viviendas, ya que en el Programa se prevé que la mayoría de viviendas que se construyan tengan alguna protección pública.

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