

ACTA Nº 1/2007

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

En Cuenca, siendo las **12,30** horas del día **31 de enero de 2007**, 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. Luís Carlos Sahuquillo García, Delegado Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha en Cuenca.

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

VOCALES:

- D. Rodrigo Molina Castillejo, Delegado Provincial de Agricultura de Cuenca.
- D. Francisco Sixto Pozo García, Delegado Provincial de Cultura de Cuenca.
- D. Francisco Asís Palop Arroyo, Delegado Provincial de Bienestar Social de Cuenca.
- D. Darío Dolz Fernández, Delegado Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca.
- D. Francisco Javier Gallego Carrasco, en representación de la Delegación Provincial de Sanidad de Cuenca.
- D. José Antonio Valdés Ruiz, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Cuenca.
- .Dña. Azucena García Morillas, en representación de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Cuenca.
- D. Pablo León Irujo, en representación de la Delegación Provincial de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia de Cuenca.
- D. Aurelio Ruiz García, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.
- D. Rafael Abenza López, en representación de la Administración General del Estado.
- D. Alberto González Tostado, en representación de la Confederación de Empresarios de Cuenca.

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

SECRETARIO: D. José Francisco Sánchez Albaladejo, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo de Cuenca.

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

Justifican su inasistencia:

VOCALES:

D. Juan Pedro Ruiz Fernández, experto en Urbanismo.

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

Dña. Elena Carrasco Valera, Concejala del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca y representante de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.

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

D. Joaquín Esteban Cava, experto en Urbanismo.

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

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

Antes de exponer el Orden del día el Presidente de la Comisión informó a los miembros de ésta de los cambios producidos en el Decreto 31/2005 por el Decreto 123/2006 de 19 de diciembre, por el que se modifica la composición de las Comisiones Provinciales de Urbanismo, pasando a estar presididas por los Delegados Provinciales de la Junta en las respectivas provincias.

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 A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA ALBERCA DE ZÁNCARA (CUENCA) PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Alberca de Záncara (Cuenca) redactada por D. José Lucio Arizaga López, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 9 de enero de 2007, para el trámite previsto en los artículos 37 del TRLOTAU y 136 del Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

ANTECEDENTES

Población: 1.780 habitantes.

Promotor: Ayuntamiento de la Alberca de Záncara

Planeamiento vigente en el municipio: Normas Subsidiarias aprobadas por la CPU de 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 las Parcelas nº 1, 4,10 y 11, del Polígono 2 del catastro de rústica. como suelo urbano de reserva, situada a la salida del pueblo junto a la carretera CM-3110 en dirección a Castillo de Garcimuñoz para la ampliación de suelo Industrial y la creación de una zona de Servicios rural.

TRAMITACIÓN

A. FASE MUNICIPAL

Art. 36.2 TRLOTAU Trámite de aprobación inicial

Trámite de Información Pública.

36.2.A):

Exposición en el Tablón de edictos del Ayuntamiento.

Publicación del anuncio en

- | | |
|---|------------|
| - El periódico El Día de Cuenca de fecha | 21-07-2006 |
| - D.O.C.M. nº 159 de fecha | 04-08-2006 |

Certificado de Secretaría de fecha 06-09-2006, de no haberse presentado Reclamaciones ni producido alegaciones durante el periodo de Información pública de 1 mes.

Trámite de Concertación Interadministrativa:

36.2.B): Informes de las distintas Administraciones:

- Solicitud de Informe a:
 - Consejería de Cultura
 - Consejería de Bienestar Social
 - Consejería de Obras Públicas: Accesos e Infraestructura Hidráulica
 - Confederación Hidrográfica del Guadiana.
 - Consejería de Medioambiente: Evaluación Ambiental
 - Consejería de Vivienda y Urbanismo.
- Se emiten los siguientes Informes:
 - Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas:
 - Informe Favorable del Servicio de Carreteras de fecha 20-09-2006
 - Informe favorable del Servicio de Infraestructura Hidráulica sobre Abastecimiento y Saneamiento de fecha 15-05-2006
 - Informe Favorable de la Dirección General de Patrimonio y Museos de fecha 5-09-2006.
 - Informe favorable de la Delegación provincial de la Consejería de Bienestar Social de fecha 18-09-2006.
 - Solicitud a la Asociación de Parapléjicos y Minusválidos de Cuenca (ASPAYM) de fecha 16-06-2006.
 - Informe Favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 4-10-2006.
 - Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural: Evaluación Ambiental Preliminar de fecha 21-12-2006.

- Informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca de fecha 19 -07-2006.

36.2 C): Dictamen de Municipios colindantes:

- Comunicación a municipios colindantes solicitando Dictamen a los Ayuntamientos de: San Clemente; El Provencio; Las Pedroñeras; Villaescusa de Haro; Carrascosa de Haro; y Sta. María del Campo Rus, con fecha 20-06-2006.
- Se remite contestación de:
 - San Clemente de fecha 12-07-2006. Favorable.
 - Las Pedroñeras de fecha 28-06-2006. Favorable.

Art. 36.3 TRLOTAU. Aprobación Inicial:

Certificado del Ayuntamiento de fecha 8-01-2007, de la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual Nº 5 de las NNSS de Planeamiento por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria de fecha 28-12-2006.

B. FASE AUTONÓMICA

ART. 37 TRLOTAU. APROBACIÓN DEFINITIVA

Recibida la solicitud de Aprobación definitiva de fecha 9-1-07, y durante el período consultivo y de análisis, la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo:

- a) Recaba los siguientes informes:
- Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural
Informe de adecuación de la modificación puntual nº 5 de las NNSS a la Evaluación Ambiental Preliminar - 16-1-07
Con fecha 22-1-2007 son atendidos los requerimientos.

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 m ²	10.675,81 m ²	13.052,82 m ²	103.461,82 m ²	152.141,24 m ²

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 con 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.

Con la creación de esta Zona de Servicios se pretende:

- Descongestionar el casco del paso de tráfico pesado.
- Centralizar la actividad de pequeña Industria y Almacenes.
- Creación de una Ordenanza específica para esta zona (8ª) que siendo industrial hace compatibles un mayor nº de usos asociados a las actividades de Servicios: comercial, administrativo, hotelero, oficinas,.

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, en prolongación del SUC para los objetivos antes expuestos:

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 6,78%
- Superficie de viario: 45.426,63 m² 29,86%
- Superficie de suelo Edificable: 92.415,84 m². 60,74%

▪ <u>Espacios Libres y Zona Verde:</u>	3.985,00 m ²	2,62%
Total	152.141,24 m ²	100%

Se crean dos Zonas:

1. SUR para Zona de Servicios Rural UA-2(Ordenanza 8ª de nueva creación)

Parcelas edificables:	58.697,30 m ²	58.18%
Viario:	27.888,07 m ²	27,64%
Dotacional Equipamiento	10.313,77 m ²	10,23%
<u>Espacios libres y Zonas verdes</u>	<u>3.985,00 m²</u>	<u>3,95%</u>
Superficie total:	100.884,14 m ²	100%

2. SUR para Industria: (Ordenanza 7ª). UA-1

Parcelas edificables:	33.718,54 m ²	65,78%
<u>Viario:</u>	<u>17.538,56 m²</u>	<u>34,22%</u>
Superficie:	51.257,10 m ^{2a}	100%

Justifica el cumplimiento de la LOTAU en cuanto al cumplimiento de:

- 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 de la LOTAU), 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, específica para la zona ampliada, con las siguientes condiciones de uso y Volumen:

- Condiciones de Uso: Se admiten todos excepto Vivienda, Salas de Reunión, Docente, Socio cultural, Deportivo y Sanitario y Religioso.
- Condiciones de Volumen:
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
AC	Accesibilidad

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

La Modificación se justifica razonablemente en sus objetivos.

Supone una modificación de la OE dado que propone una ampliación del SU, para uso Industrial y de servicios, mediante la reclasificación de suelo SRR contiguo al casco, a SUR.

La ampliación contempla un aumento de la superficie total de 152.141,24 m² de SUR y reserva algo más (39,26%) de su tercera parte para viario y dotaciones en cumplimiento del Art. 69 de la LOTAU.

Delimita dos UA que se ejecutarán mediante POPO:

- UA-1 que linda con el casco actual y remite a la Ordenanza 7^a de las NNSS de uso Industrial una para cada zona de Ordenanza a la que se remiten los terrenos.
- UA-2, más alejada y para la que crea una Ordenanza nueva (8^a) en la que acepta una mayor compatibilidad de usos junto al mayoritario Industrial adecuándose más a las necesidades de su objeto.

No contempla Cesiones de Aprovechamiento lucrativo acogiéndose al punto 2.2.b) del Art. 69 del TRLOTAU.

La Modificación contiene la documentación requerida en el Art. 121 del RP LOTAU, dando la justificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en este, ya que contempla las medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones y garantiza las conexiones e infraestructuras que exige su ampliación.

El Documento de Refundición contiene la documentación precisa para sustituir y completar la Ordenación en las NNSS vigentes.

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TR LOTAU y ha sido tramitado en debida forma, y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, por unanimidad acuerda la **aprobación definitiva** del expediente de **Modificación Puntual nº 5** de las **Normas Subsidiarias de La Alberca de Záncara** (Cuenca).

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

PUNTO 3º.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MONTALBO (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

Con fecha 15 de enero de 2007, y a los efectos previstos en los arts. 37 TR LOTAU y 136 RP LOTAU, se recibe en esta Delegación el Expediente de Modificación Puntual Nº 3 del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo (Cuenca), para su Aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

FASE MUNICIPAL

I. Art. 36.2 TR LOTAU

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

- A)** Trámite de Información Pública por un período de un mes, en:
- D.O.C.M. nº 86 25-04-2006
 - Periódico "El Día" 26-04-2006
 - Tablón de anuncios
 - Certificado municipal sobre resultado del trámite (Sin alegaciones) 12-06-2006
- B)** Informes de los distintos Departamentos y órganos competentes de las Administraciones
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras Autovía A-3, de P.K. 112,508 a 121,229 21-12-2006
 - Confederación Hidrográfica del Guadiana 11-12-2006
 - Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural Evaluación Ambiental Preliminar 07-09-2006
 - Delegación Provincial de Bienestar Social 05-06-2006
 - Consejería de Obras Públicas. Dirección General del Agua Informe sobre saneamiento y depuración 30-05-2006
Informe sobre abastecimiento 30-05-2006
 - Delegación Provincial de Obras Públicas Informe del Servicio de Carreteras 24-05-2006
 - Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo Comisión Provincial de Urbanismo 3/06 12-05-2006
 - Delegación Provincial de Cultura Comisión Provincial de Patrimonio Histórico 27-04-2006
- C)** Dictamen de los Municipios colindantes
- Notificación y petición de informes a los municipios (El Hito, Villarejo de Fuentes, Villar de Cañas, Zafra de Záncara, Palomares del Campo y Huete) 07-04-2006
 - Certificado municipal (sin alegaciones) 18-05-2006

II. Art. 36.3 TR LOTAU

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento Pleno efectúa la Aprobación inicial en sesión extraordinaria celebrada el 23 de diciembre de 2006, según certificación municipal de 10 de enero de 2007, y remite el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo interesando la Aprobación definitiva.

FASE MUNICIPAL

Art. 37 TR LOTAU

Recibida el 15 de enero de 2007 la solicitud de Aprobación definitiva, y durante el período consultivo y de análisis, la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo:

- Solicita informe a la Consejería de Medio Ambiente (Adecuación a la Evaluación Ambiental Previa) 16-01-2007

Con fecha 22-1-2007 son atendidos los requerimientos.

ESTUDIO TÉCNICO

El documento de innovación, que constituye la Modificación Puntual nº 3, ha sido redactado por el arquitecto D. José Ángel Arquero López y tiene como objeto un cambio en la clasificación de 317.487 m² de suelo rústico, que pasaría a constituir el denominado Sector 16 del POM de Montalbo, de suelo urbanizable de uso industrial.

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

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

Justificación del cambio de clasificación del SRNUEP de cauces

Se ha realizado e informado por el órgano competente el Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas del arroyo de la Veguilla, en la zona correspondiente al que se propone como Sector 16. Según concluye dicho estudio, no existe riesgo de inundación siempre que se realicen en el cauce las actuaciones que se indican, por lo que sólo es necesario fijar una anchura de 10 metros para la banda a que se refiere el apartado 2.2 de la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

Clasificación del suelo que resulta de la Modificación

Clasificación del suelo	Actual	M.P. nº 3
Suelo urbano consolidado (SUC)	498.647,00	498.647,00
Suelo urbano no consolidado	40.794,00	40.794,00
Suelo urbanizable	1.413.864,00	1.731.351,00
Sistemas generales de comunicación	13.922,00	13.922,00
Suelo rústico	71.822.773,00	71.505.286,00
TOTAL	73.790.000,00	73.790.000,00

Sector 16

El Sector nº 16 de suelo urbanizable industrial, que se crea con la presente Modificación Puntual, se dispone a lo largo de la CM 3210 -a ambos lados de esta vía de comunicación y de la línea eléctrica que lo divide-, junto al Sector 13, también de uso industrial y actualmente con el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente y en fase de ejecución.

La ordenación detallada del Sector vendrá determinada en el Plan Parcial que lo desarrolle, incluido en la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora que lo desarrolle y de acuerdo con la siguiente **Ficha del Sector 16**:

SECTOR 16

- SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA: 317.487 m²
- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: No tiene
- AREA DE REPARTO: única coincidente con el Sector
- INICIATIVA / GESTIÓN: P.A.U. Gestión directa o indirecta si lo estima el Ayunt.
- USO GLOBAL MAYORITARIO: Industrial
- USOS COMPATIBLES: Terciario y Dotacional
- ORDENANZAS DE APLICACIÓN: Las que establezca el PP correspondiente
- EDIFICABILIDAD LUCRATIVA NETA MÁXIMA: 2 m² techo / 1 m² solar
- SUPERFICIES DE CESIÓN:
Cesión por Sistema Local:

ZONAS VERDES	> 10% s/317.487 m ²	Mínimo 31.749 m ²
EQUIPAMIENTOS	> 5% s/317.487 m ²	Mínimo 15.875 m ²
SISTEMAS LOCALES DE TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIÓN		A determinar en el PAU

Superficie total de suelo dotacional público ZV+EQ = A determinar en el PAU.

Cesión de terreno destinada a patrimonio público:

(Art. 68.b.2 del TR LOTAU)

Cesión del 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto

- APROVECHAMIENTO TIPO: 1,50
- CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS: No se establecen

INFORME

El planeamiento urbanístico 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.

Existe en la actualidad una importante superficie de suelo urbanizable de categoría industrial, así como diversos Programas de Actuación Urbanizadora (PAU), para el desarrollo de diferentes sectores, en redacción y/o ejecución.

Sin embargo, son numerosas las empresas que solicitan suelo industrial y terciario para establecer sus actividades y, en algunos de estos casos, por sus características, requieren de gran superficie y/o una ubicación alejada del resto. Para dar respuesta a esta necesidad, puesto que este tipo de suelo ya tiene ocupada toda su superficie, el Ayuntamiento decide promover la redacción de esta Modificación.

Se plantea la creación de un sector de suelo urbanizable de uso industrial, denominado Sector nº 16, delimitando el ámbito del mismo y fijando los parámetros y las características básicos para su posterior desarrollo -mediante un Plan Parcial-, de acuerdo con el art. 47.2 RP LOTAU. Estas directrices quedan recogidas en la Ficha del sector. Además, y según lo dispuesto en el art. 24.1.f) TR LOTAU se fijan los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo.

Se ha justificado, efectuando un Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas, y de acuerdo con la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, el cambio de clasificación que afecta a parte de los terrenos que constituyen el ámbito de la Modificación Puntual, actualmente clasificados como SRNUEP de cauces.

La documentación incluye el documento de refundición al que se refiere el art. 39.9. TR LOTAU.

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TR LOTAU y ha sido tramitado en debida forma, oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, por unanimidad acuerda la **aprobación definitiva** del expediente de **Modificación Puntual nº 3 del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo** (Cuenca).

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

El representante de la Delegación de Educación y Ciencia, D. Pablo León Irujo, pregunto al ponente porque no había informe de su Delegación Provincial respecto a esta Modificación Puntual del POM de Montalbo, a lo que se le respondió que dicha modificación es refería exclusivamente a suelo industrial por lo que no era necesario el informe de dicha Delegación.

PUNTO 4º.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MONTALBO (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

Con fecha 15 de enero de 2007, y a los efectos previstos en los art. 37 TR LOTAU y 136 RP LOTAU, se recibe en esta Delegación el Expediente de Modificación Puntual Nº 4 del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo (Cuenca), para su Aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

FASE MUNICIPAL

III. Art. 36.2 TR LOTAU

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

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

- D.O.C.M. nº 106

23-05-2006

- Periódico "El Día" 27-05-2006
 - Tablón de anuncios
 - Certificado municipal sobre resultado del trámite (Sin alegaciones) 03-07-2006
- E) Informes de los distintos Departamentos y órganos competentes de las Administraciones**
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras 30-06-2006
 - Confederación Hidrográfica del Guadiana 02-10-2006
 - Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural Evaluación Ambiental Preliminar 21-12-2006
 - Delegación Provincial de Bienestar Social 30-05-2006
 - Consejería de Obras Públicas. Dirección General del Agua Informe sobre saneamiento y depuración 21-06-2006
Informe sobre abastecimiento 21-06-2006
 - Delegación Provincial de Obras Públicas Informe del Servicio de Carreteras 05-06-2006
 - Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo Comisión Provincial de Urbanismo 4/06 19-07-2006
 - Delegación Provincial de Cultura Comisión Provincial de Patrimonio Histórico 07-07-2006
- F) Dictamen de los Municipios colindantes**
- Notificación y petición de informes a los municipios (El Hito, Villarejo de Fuentes, Villar de Cañas, Zafra de Záncara, Palomares del Campo y Huete) 19-05-2006
 - Certificado municipal (sin alegaciones).

IV. Art. 36.3 TR LOTAU

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento Pleno efectúa la Aprobación inicial en sesión extraordinaria celebrada el 23 de diciembre de 2006, según certificación municipal de 10 de enero de 2007, y remite el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo interesando la Aprobación definitiva.

FASE AUTONOMICA

V. Art. 37 TR LOTAU

Recibida el 15 de enero de 2007 la solicitud de Aprobación definitiva, y durante el período consultivo y de análisis, la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo:

- Solicita informe a la Consejería de Medio Ambiente (Adecuación a la Evaluación Ambiental Previa) 16-01-2007
- Los requerimientos son atendidos con fecha 22-1-2007.

ESTUDIO TÉCNICO

El documento de innovación, que constituye la Modificación Puntual nº 4, ha sido redactado por el arquitecto D. José Ángel Arquero López y tiene como objeto un cambio en la clasificación de 329.638 m² de suelo rústico de reserva (SRR), que pasaría a constituir el denominado Sector 17 del POM de Montalbo, de suelo urbanizable de uso industrial.

Clasificación del suelo que resulta de la Modificación

Clasificación del suelo	Después de M.P. nº 3	M.P. nº 4
Suelo urbano consolidado (SUC)	498.647,00	498.647,00
Suelo urbano no consolidado	40.794,00	40.794,00
Suelo urbanizable	1.731.351,00	2.060.989,00
Sistemas generales de comunicación	13.922,00	13.922,00
Suelo rústico	71.505.286,00	71.175.648,00
TOTAL	73.790.000,00	73.790.000,00

Sector 17

El Sector nº 17 de suelo urbanizable industrial, que se crea con la presente Modificación Puntual, se dispone a lo largo del camino de la Urraca y junto al Sector 10, también de uso industrial y en la actualidad con el Programa de Actuación Urbanizadora en fase de redacción.

La ordenación detallada del Sector vendrá determinada en el Plan Parcial que lo desarrolle, incluido en la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora que lo desarrolle y de acuerdo con la siguiente **Ficha del Sector 17**:

SECTOR 17

- SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA: 329.638 m²
- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: No tiene
- AREA DE REPARTO: única coincidente con el Sector
- INICIATIVA / GESTIÓN: P.A.U. Gestión directa o indirecta si lo estima el Ayunt.
- USO GLOBAL MAYORITARIO: Industrial
- USOS COMPATIBLES: Terciario y Dotacional
- ORDENANZAS DE APLICACIÓN: Las que establezca el PP correspondiente
- EDIFICABILIDAD LUCRATIVA NETA MÁXIMA: 2 m² techo / 1 m² solar
- SUPERFICIES DE CESIÓN:
Cesión por Sistema Local:

ZONAS VERDES	> 10% s/329.638 m ²	Mínimo 32.964 m ²
EQUIPAMIENTOS	> 5% s/329.638 m ²	Mínimo 16.482 m ²
SISTEMAS LOCALES DE TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIÓN		A determinar en el PAU

Superficie total de suelo dotacional público ZV+EQ = A determinar en el PAU.

Cesión de terreno destinada a patrimonio público:

(Art. 68.b.2 del TR LOTAU)

Cesión del 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto

- *APROVECHAMIENTO TIPO: 1,50*
- *CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS: No se establecen*

INFORME

El planeamiento urbanístico 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.

Existe en la actualidad una importante superficie de suelo urbanizable de categoría industrial, así como diversos Programas de Actuación Urbanizadora (PAU), para el desarrollo de diferentes sectores, en redacción y/o ejecución.

Sin embargo, son numerosas las empresas que solicitan suelo industrial y terciario para establecer sus actividades y, en algunos de estos casos, por sus características, requieren de gran superficie y/o una ubicación alejada del resto. Para dar respuesta a esta necesidad, puesto que este tipo de suelo ya tiene ocupada toda su superficie, el Ayuntamiento decide promover la redacción de esta Modificación.

Se plantea la creación de un sector de suelo urbanizable de uso industrial, denominado Sector nº 17, delimitando el ámbito del mismo y fijando los parámetros y las características básicos para su posterior desarrollo -mediante un Plan Parcial-, de acuerdo con el art. 47.2 RP LOTAU. Estas directrices quedan recogidas en la Ficha del sector. Además, y según lo dispuesto en el art. 24.1.f) TR LOTAU se fijan los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo.

La documentación incluye el documento de refundición al que se refiere el art. 39.9. TR LOTAU.

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TR LOTAU y ha sido tramitado en debida forma, y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión por unanimidad acuerda, la **aprobación definitiva** del expediente de **Modificación Puntual nº 4 del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo** (Cuenca).

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

PUNTO 5º.- EXPEDIENTE RELATIVO AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CAMPOS DEL PARAISO (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el Expediente que se está tramitando, referente a la redacción del Plan de ordenación Urbana de CAMPOS DEL PARAISO, redactado por PROCAL S.L. remitido a esta Delegación Provincial con fecha de entrada de 20 de Noviembre de 2006, para el trámite previsto en el Art.36.2B del TR de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU y una vez visto el proyecto presentado, se emite el siguiente informe:

1. ANTECEDENTES

El término Municipal de Campos del Paraíso está formado por los núcleos urbanos de Carrascosa del Campo, Loranca del Campo, Olmedilla del Campo, Valparaíso de Abajo y Valparaíso de Arriba. Se halla situado al oeste de la provincia de Cuenca, en la comarca de La Mancha. Linda con los términos de: Vellisca, Huete, Torrejuncillo del Rey, Palomares del Campo, Saelices y Rozalén. Tiene una superficie total de 216,90 Km², y cuenta con una población de 1.069 habitantes.

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

Con fecha 20 de febrero de 2006, la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo emitió un informe sobre el documento remitido por el Ayuntamiento de Campos del Paraíso, en la fase del art. 36.1 del TRLOTAU.

En el documento remitido, para el presente trámite del art. 36.2 del TRLOTAU no se han corregido las observaciones realizadas en ese informe por lo que se dan por reproducidas. Se transcribe el citado informe:

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CAMPOS DEL PARAISO (CUENCA).

En relación con el expediente que se está tramitando, referente a la redacción del Plan de Ordenación Municipal de CAMPOS DEL PARAISO (Cuenca) remitido a esta Delegación Provincial para el trámite previsto en el Art. 36.1 del TR de la LOTAU y Art. 134 del Reglamento de Planeamiento, y una vez visto la documentación presentada, se observa que:

I. DOCUMENTACIÓN:

A. Respecto a las Determinaciones de la OE:

Se hacen las siguientes observaciones:

Respecto a las determinaciones de la OE establecidas en el Art. 19 del RP:

- a) *Art. 19.1: Establecimiento de las directrices del modelo de evolución, previendo su expansión para los 12 años siguientes.....”*
*La Memoria Justificativa, debe contener la explicación de la ordenación propuesta **concreta** para el término municipal (clasificación del suelo y zonificación concretando sus superficies), el modelo de evolución propuesto, que crecimiento poblacional se espera, la justificación del suelo residencial propuesto así como para la reserva de Dotaciones en cumplimiento del TR LOTAU, su viabilidad económica etc.*
En todo caso se debería justificar expresamente que el SU clasificado (SUC y SUNC) cumple las condiciones establecidas en el Art. 45, 46, 47 del TR LOTAU para su consideración como tal.
- b) *Art. 19.2: “Clasificación del Suelo....y categorías que procedan y en Zonas de Ordenación territorial y urbanística.....”*
La documentación entregada establece exclusivamente la clasificación del suelo incompleta, y una Zonificación por usos que identifica por Ordenanzas.
ZONA Y ORDENANZA no representan el mismo concepto y no se deben identificar. Las ZOUs o Zonas de Ordenación representan un ámbito espacial que es objeto de aplicación de una norma urbanística concreta. Pueden comprender las reservas dotacionales correspondientes (deportivas, asistenciales, de espacios libres, red viaria o comunicaciones etc.). No tiene sentido delimitar Zonas de Ordenación que comprendan exclusivamente el suelo edificable o la red viaria o zona verde ó dotacional de cualquier tipo.
- c) *Art. 19.3: “Delimitación preliminar de Sectores de planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior determinando la secuencia lógica de su desarrollo.....”*
La OE debe reflejar la delimitación de los Sectores en SUR, estos cumplirán las condiciones del Art. 28 del RP. Se fijarán las condiciones para su desarrollo, así como la delimitación de UA, en su caso. Los sectores deberán tener las dimensiones suficientes como para que las reservas correspondientes a los estándares de calidad sean racionales (Art. 22.4 del RP)
- d) *Art. 19.4: “Establecimiento del Uso global mayoritario y definición de Intensidades y densidades de edificación para cada Sector, ZOU y UA.....así como la delimitación de Áreas de reparto y Aprovechamientos tipo correspondiente.*
No se hace ninguna alusión a estos términos en ningún punto de la Memoria Justificativa.
Solo se definen en planos los usos por zonas, corresponde a la OE definir los Usos Globales (la calificación de los usos pormenorizados corresponde a la OD).
- e) *Art. 19.5: “Señalamiento de los SSGG.....”*
Se deben señalar los SSGG e identificarse como tales. En la memoria no se hace ninguna referencia a estos. En los planos (mal denominados) de Ordenanzas se han indicado zonas de Espacios libres y Equipamientos sin indicar si corresponden a SSGG. En todo se deben diferenciar los existentes ya ejecutados (que deberían pertenecer al SUC), de aquellos que el Plan establece para su obtención, así como la forma de obtención y ejecución su adscripción o no a Áreas de reparto y/o sectores de planeamiento.

B. Respecto a la Documentación del Plan y su contenido:

El Documento presentado contiene las determinaciones de OE referentes al término Municipal y a los cinco núcleos urbanos existentes.

Se hacen las siguientes consideraciones generales respecto a la totalidad de la Documentación presentada:

Memoria Informativa:

- Los Capítulos 2º y 3º de la Memoria Informativa corresponden, en realidad, a la Memoria Justificativa. Puesto que explican en cierto modo, si bien requieren algo más de concreción, la ordenación que se pretende.
- Deberá comprender la información correspondiente al Art. 41.1 del RP.
- Respecto a lo que comprende realmente la memoria Informativa, correspondiente al Capítulo 4º, el punto 4.3: Paisajes y elementos naturales de interés no relaciona ningún paraje natural (ríos, elementos geográficos etc.) sino de carácter cultural. Se hecha en falta completar la información referente al nº de viviendas existente en los núcleos y situación en que se encuentran (ocupadas solares vacantes, etc.); Suelo residencial público y bienes Demaniales; Sectores económicos y actividades de la población; relación de equipamiento existente, etc.

Memoria Justificativa:

- La escasa memoria justificativa incluida en el documento realmente corresponderá al documento de las Normas Urbanísticas (Art. 44 del RP LOTAU). La documentación que debe comprender la Memoria Justificativa será la correspondiente al Art. 41.2 del RP.
- Respecto a los Capítulos 2º y 3º que desarrollan la propuesta de ordenación y gestión y la clasificación y el régimen de las distintas clases de suelo, se hacen las siguientes observaciones:
 - a) Tanto los objetivos y criterios de Ordenación, como la justificación de esta, deben ser concretos para el término Municipal de Campos del paraíso, (aunque no son del todo genéricas se deben concretar más e identificar con los nombres de zonas y lugares especificados en los planos). Consistirá en dar las razones de porqué se han incluido las zonas ó superficies **específicas** del suelo en las clases o categorías correspondientes de manera que cumplen las condiciones establecidas en el TR LOTAU.
Es razonable pensar que esta clasificación de suelo, así como los sistemas de dotaciones planteados deben responder a las necesidades concretas de la población y deben estar en consonancia con sus posibilidades de desarrollo, gestión y ejecución que, en todo caso, debe adaptarse a lo establecido en el TR LOTAU.
 - b) Debe asimismo explicarse la ordenación estructural propuesta indicando las superficies de suelo clasificado; la división en zonas de ordenación (ZOU) y sus usos globales mayoritarios; el sistema básico de Dotaciones (SSGG existentes y previstos); la división del SUNC (que proceda) y de SUR en Sectores que comprenderán una o varias unidades de actuación (UA).
 - c) Respecto al Cap.3º: Instrumentación técnica y jurídica prevista (dado que explica algunos criterios generales adoptados para la clasificación de cada clase de suelo; el sistema de gestión y el régimen aplicable), se hacen las siguientes observaciones:
 - Estructurar y ordenar mejor las actuaciones a realizar que se enuncian en los puntos 3.2 y 3.2 para los suelos urbano y urbanizable, distinguiendo entre el SUC del SUNC.
 - En el punto 3.2.1 se plantea la delimitación de al menos dos zonas que se remiten a PERI y que por lo tanto deberán formar parte del SUNC y deberá delimitarse la UA correspondiente para delimitar el ámbito de actuación.

- *Respecto al punto 3.4 Suelo Rústico solo se hace referencia al SRNUP Ambiental ¿el resto?*
 - *Respecto al Sistema de Gestión (3.5) si bien distingue entre las tres categorías de suelo, se aprecia cierta confusión y mezcla de conceptos: Realmente el desarrollo y determinación del sistema para la gestión y ejecución de previsiones establecidas en el POM, no se indica en este apartado que solo define el aprovechamiento susceptible de apropiación a que tendrá derecho el propietario de cada clase de suelo y que realmente viene determinado por el régimen aplicable a cada clase de suelo; No es correcta la denominación de sistema de Agrupaciones de Interés urbanístico. El TRLOTAU establece dos sistemas: Directo e Indirecto. Asimismo en el desarrollo de UA en SUR (punto 3.5.1) si procede la redacción de PP para la definición detallada de la ordenación en cuanto al planeamiento. Se deberá determinar la gestión- ejecución de las mismas. No así los ED son solo de aplicación en SU de acuerdo con el Art. 28 del TRLOTAU. El Régimen Urbanístico de la propiedad del suelo (Título IV del TRLOTAU y la Ejecución del Planeamiento (Título V) desarrollan ámbitos muy diferentes en la ordenación urbanística del territorio. Respecto Al punto 3.52: Régimen del SU y SUR. El régimen de las distintas clases de suelo no consiste en definir la ejecución de las actuaciones urbanizadoras, que corresponde precisamente al punto anterior. Además se deberá distinguir las formas de ejecución en las distintas clases de suelo.*
- d) *Utilizar los términos establecidos en el TRLOTAU, deberá denominarse SUR (suelo urbanizable y no, suelo apto para urbanizar: SAU). Se denominarán UA (unidades de actuación) y no UE (unidades de ejecución).*

Planos de Información:

- *Deberán contener la Información y la documentación exigida en el Art.42 del RP, con un grafismo cuidado y comprensible.*

Memoria Justificativa:

- *No es objeto de definición de la Memoria Justificativa (por error se denomina Informativa) enunciar las Normas Generales y particulares que corresponden a las Normas Urbanísticas.*

Planos de Ordenación:

a) *Respecto a los Planos presentados:*

01. Propuesta Término. E: 1/50.000.

- *La escala mínima será a E: 1/10.000. Mejorar la Información base del plano en cuanto a la identificación de lugares, carreteras, ríos etc. Debe indicarse sobre el plano las clases y categorías de SR, así como reflejar la delimitación del casco propuesto (solo se representa el SU y no el SUR propuesto). Identificar las zonas protegidas por sus nombres. Indicar los términos colindantes.*
- *El SRNUEP de Infraestructuras de carreteras y caminos, comprenderán la franja de terreno considerada como zona de servidumbre (solo se considera la*

correspondiente a la zona de dominio público de 8 m en autovías y 3 en el resto)

- De acuerdo con el Art. 5 del RSR, el SRNUEP Ambiental de dominio público hidráulico comprenderá igualmente sus zonas de protección que en SR y en ausencia de informe del órgano competente comprenderá la franja de 100 m. a cada lado del cauce, correspondiente a la zona de policía y que si discurre por SU o SUR, en ningún caso podrá ser inferior a 10 m. y en general dependerá del informe del órgano competente en materia de aguas.
- Existen algunas zonas de terreno tramadas que no figuran en la Leyenda.

02. 03. 04. 05. y 06. Clasificación del Suelo (Núcleos Urbanos). E: 1/2.000.

- Estos planos solo representan la Clasificación del suelo y no completa (no diferencia las categorías de SUC y SUNC). Además denomina al SUR (urbanizable) como SAU. A la línea de delimitación se le denomina "delimitación del SUC" por lo que parecería que no existe SUNC.
- De acuerdo con el Art. 49 del RP, el plano de OE debe comprender las siguientes determinaciones:
 - Clasificación del Suelo (identificar el SUC, SUNC y SUR y SR)
 - SSGG de Comunicaciones, Zonas Verdes y Equipamientos.
 - Delimitación de Sectores y UA en SUR
 - Relimitaciones de ámbitos de Reforma interior.
 - Delimitación de Áreas de Reparto en SUR y en SUNC. (Art. 30). Señalando en su caso los SSGG adscritos.
 - División en zonas de ordenación indicando el uso global mayoritario.
- En el plano de base debe distinguirse aunque no resalte: la topografía y distribución catastral rústica y urbana, completando la información de los alrededores del casco delimitado de forma que quede integrado y la Información escrita identificando los elementos más significativos, parajes, ríos, carreteras etc.

07. 08. 09. 10 y 11 Ordenanzas (Núcleos Urbanos). E: 1/2.000.

- Estos planos parecen querer reflejar Zonas de Ordenación. Si bien no se explican en Memoria Justificativa se hacen las siguientes observaciones:
 - No identificar Zonas y Ordenanzas (la remisión a las Ordenanzas corresponde reflejarse en el Plano de OD).
 - No tiene sentido establecer zonas correspondientes a Zonas Verdes o Equipamientos (a excepción de comprender un ámbito que realmente tenga tal entidad, de acuerdo con el concepto de ZOU establecido en el TR LOTAU).
 - Da lugar a confusión denominar a una Zona como "Suelo Urbano" o "Casco Urbano no Consolidado", cuando estos conceptos se utilizan tradicionalmente en Urbanismo (y en el TR LOTAU) para definir las clase y categorías de Suelo
- Deberán señalarse en los planos las edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación
- La definición debe ir en función de la escala del plano. Este plano estando a escala doble que el de zonificación no aporta mayor información. Se debe mejorar igualmente el plano base y corregir errores gráficos.

C) Respecto a la Ordenación General establecida:

La Documentación aportada se reduce a establecer la clasificación del suelo y una zonificación establecida exclusivamente por usos. No explica con claridad la Ordenación establecida ni en Memoria ni en planos.

Se hacen las siguientes observaciones:

1. Existe una confusión y mezcla de conceptos entre clasificación, zonificación y ordenanzas que debe quedar claramente definida en memoria y planos. Así como la justificación de la clasificación de acuerdo con lo establecido en los Art. 45, 46 y 47 del TR LOTAU.
2. La delimitación de las ZOUs o zonas de Ordenación no se realiza exclusivamente en función de los usos, sino de uso y tipología. Tampoco cabe la identificación de conceptos de ZOU y Ordenanza, las zonas de ordenación son ámbitos de suelo con un tejido urbano característico y unas características edificatorias concretas, que pueden ser objeto de aplicación de una (o varias) ordenanzas y pueden (y de hecho suelen) comprender otros usos además del uso global mayoritario que las defina. No tiene sentido identificar todas las zonas verdes (repartidas en el núcleo urbano) con una ZOU (sino tiene la entidad para ello), sin embargo si pueden ser todas ellas objeto de la aplicación de una Ordenanza establecida para zonas verdes.
3. Por otro lado si bien no se han delimitado los Sectores de SUR, existen delimitados en los planos de Ordenanzas (aparentemente más por el uso que por otra razón), ámbitos de territorio aislados, muchos de ellos de escasas dimensiones (Art. 22.4: "Con el objeto de racionalizary las superficies de reservas de equipamientos, se procurará que los sectores de SUR no tengan una capacidad menor a las 350 viviendas") y que se dedican exclusivamente a zona verde o equipamiento sin determinar si corresponden a SSSG o local y sobre los que se advierte que no correspondería su delimitación como sector ni UA.
4. Respecto al SUNC: se dice en memoria que se remiten a PERI dos zonas, la antigua harinera de Carrascosa y la plaza de la Iglesia de Loranca del Campo, de conformidad con el Art. 45 de la LOTAU estos ámbitos deberán clasificarse como SUNC y se reflejarán en los planos. Deberá asimismo clasificarse como SUNC aquel al que el planeamiento asigne una edificabilidad superior a la preexistente. De acuerdo con el apartado B) de este mismo artículo 45.3 el resto del SUNC estará constituido por "los terrenos integrados en áreas ya ocupados por la edificación en las dos terceras partes de del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios" en los que se requiera la delimitación de una UA urbanizadora. Por lo que estos terrenos deberán integrarse en UA, que de conformidad con el Art. 29 del RP podrán ser discontinuas debiendo cumplir los estándares establecidos en el Art. 21.
5. Sobre los ríos o arroyos existentes y que discurren dentro del suelo clasificado como urbano o Urbanizable, y de los cuales se ha marcado una franja paralela al cauce, la anchura y calificación de la misma se establecerá conforme a la disposición adicional del RSR. (la calificación será de zona verde y su anchura mínima será de 10 m.)
6. Las zonas verdes que se definan en el planeamiento, ya sean de SSSG o local serán reales y deberá considerarse su viabilidad y la programación de su ejecución, debiendo integrarse a alguna de las categorías establecidas en el Art. 24 del RP y cumpliendo las condiciones en este establecidas en el apartado 2 de este artículo (centralidad y facilidad de acceso; condiciones para la implantación de especies vegetales; dotarse de mobiliario urbano, etc.)

Existen algunas de ellas incoherentes: en el núcleo de Valparaíso de de Abajo de definen zonas verdes que se solapan con carreteras y con el río. Además tanto en este como en Valparaíso de Arriba se definen las zonas verdes en torno a los cementerios.

En el de Loranca del Campo y Olmedilla del Campo se reservan extensiones coincidente con los montes en los que se encuentra las ermita, deberá justificarse esta localización y/o que realmente este terreno tiene dicho carácter (se da por supuesto que no se plantea el ajardinamiento de un monte ni su consideración como parque urbano).

Las zonas verdes de sistemas locales deberán reservarse para cada sector conforme a los estándares de calidad del Art. 21 del RP. La obligatoriedad de reserva de zonas verdes de SSGG solo procede para población superior a 2.000 habitantes (debe realizarse un cálculo aproximado de la población en función de la totalidad de suelo residencial establecido en el POM) que si bien es probable que se alcance, deberá estar en una proporción de 500m²/200 habitantes. De acuerdo con el Art. 19.2 del RP.

7. No todas las carreteras que discurren por el término tienen las mismas zonas de dominio público y protección. Para el resto de carreteras que no sean autovías la zona de dominio público es de 3 m; de servidumbre de 8 m. y la línea de edificación a 25 en la red básica y 18 m. en el resto.
8. La distancia que debe quedar libre de edificación residencial al cementerio se establece en la actualidad a 50 m.

Se debe completar la definición de la OE tanto en memoria como en planos. Conforme lo establecido en el Art. 19 del RP:

El documento completo del POM deberá incorporar de igual manera la justificación de la OD para el SUC y SUNC de acuerdo con el Art. 41.2.b).

La definición de la OD con las determinaciones establecidas en el Art. 44 del RP.

El Documento de las Normas Urbanísticas.

Deberán existir los siguientes documentos:

- Catálogo de Suelo Residencial Público o Certificado de su inexistencia.
- Estudio Económico que deberá integrarse en la Memoria Justificativa
- Estudio o Evaluación de Impacto Ambiental
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Carta Arqueológica.

D) CONCLUSIONES

- El documento, pese a ser un avance, no reúne los requisitos exigidos en la normativa vigente
- **El POM debe realizarse conforme a la legislación vigente, en especial sus conceptos y terminologías.**
- **Vistas las cifras de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, en los planos aportados, resulta unas superficies excesivas, no quedando acreditadas la justificación de ese crecimiento.** En cualquier caso, esas cifras deberían aparecer en la documentación escrita, así como los sectores en suelo urbanizable con sus fichas correspondientes (delimitación, superficie, uso, estándares, etc.) y las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, en los mismos términos.

II. *Vista la documentación y sin cuestionar la interpretación del interés público local formulado por el Municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, así como, que el planeamiento urbanístico es una potestad necesariamente discrecional, resulta:*

- *Que al no existir Plan de Ordenación del Territorio que afecte al municipio, no puede informarse sobre la adecuación del documento al mismo.*
- *Que el modelo territorial parece acorde con el contexto supramunicipal en el que se ubica el municipio, teniendo en cuenta las consideraciones expuestas.*
- *Nuestro TR de la LOTAU ha encauzado la discrecionalidad del planeamiento urbanístico, mediante el recuso a tres técnicas: la explicitación y determinación de fines y la documentación de su servicialidad, la fijación de estándares mínimos de calidad ambiental y el establecimiento de cautelas anti-incrementalistas.*

Asimismo, la potestad discrecional tiene límites que se reflejan en:

- a) *La existencia de un orden axiológico y finalista estructurador de la actividad de ordenación territorial y urbanística (Constitución, TR LOTAU, etc...).*
 - b) *La necesidad de respeto a las disposiciones sustantivas de ordenación contenidas en la legislación territorial, urbanística, incluso sectorial, ya sean de aplicación directa o indirecta.*
 - c) *El respeto de las determinaciones formales y de organización que regulan el sistema de planificación y los distintos criterios de articulación de los elementos que lo componen.*
- *En aras de una planificación de calidad, las medidas de ordenación territorial y uso del suelo deberán basarse y justificarse en una superficie identificación y determinación de todos los intereses, públicos y privados, relevantes, así como en una adecuada y objetiva ponderación recíproca de éstos teniendo en cuenta las circunstancias de tiempo y lugar y los costes de sustitución de los usos existentes e implantación de los seleccionados (Art. 4 TR LOTAU).*

2. CONSIDERACIONES

Sin perjuicio de los requerimientos que puedan realizar posteriormente durante la tramitación del expediente y de las consideraciones e informes de otras administraciones u organismos, se realizan las siguientes observaciones.

A) RESPECTO A LA ORDENACIÓN

- **Clasificación del Suelo:**

- 1. Respecto al SUNC:

Corresponde a la periferia y en el que aunque se aprecian servidos en gran parte por las redes de Infraestructuras pero no se hallan consolidados por la edificación. Este suelo se incluye en un gran número de UA de pequeñas dimensiones.

Se aprecian las siguientes cuestiones que requieren aclaración y/o definición con relación a las UA en SUNC:

- a) No queda suficientemente definido en el POM la justificación y razón del SUNC clasificado. En el punto 3.1 de la Memoria se justifica genéricamente por ser terrenos remitidos a PERI (cuando no aparece esa remisión en ninguna ficha de las UA) o tener atribuida en el POM una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada (que tampoco queda suficientemente definida en las memorias ni a primera vista estimada conforme a lo establecido en el RP). Debe aclararse e indicarse.
- b) Conforme al Art. 24.2 del TRLOTAU: “los Planes de Ordenación establecerán la OD y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones y redes de infraestructuras para el SU.....”. Debe establecerse, por lo tanto, ya que no se da, la OD de las UA en el SUNC. En las fichas urbanísticas de las UA se refleja la superficie de suelo de cada UA destinada a viario, equipamiento y zonas verdes en la proporción establecida en el Art. 21 del RP, que deberían estar trazadas y localizadas en los planos.
- c) En cualquier caso existen UA de tamaños tan reducido (algunas en las que prácticamente se hallan construidas en su totalidad) que no parece viable llevar a cabo las reservas y viario indicado en las fichas. Las UA en SUNC pueden ser discontinuas
- d) No tiene sentido establecer UA destinadas exclusivamente a dotaciones de zonas verdes o equipamiento público, que además no establece si la dotación es de SSGG o local. Si es dotación general, su ejecución se realizará conforme a lo establecido en los Art. 126-128 del TRLOTAU. Los SSSL se obtendrán de las reservas para dotaciones establecidas en el Art. 21 del RP.

2. Respecto al SUB:

- a) Existen Sectores en SUB de tamaños excesivamente pequeños que hacen inviable la reserva de dotaciones.

• **Zonificación:**

- a) Las ZOUs no tienen porqué corresponderse con la Clasificación del Suelo (no se identifican y distinguen por pertenecer al SU o al SUB. No tiene sentido crear dos ZOUs con idéntica normativa urbanística de edificación. La Nomenclatura de las ZOUs resulta confusa. Independizarla de la clase de suelo.
- b) Tampoco se han de identificar con los usos globales ni con las Ordenanzas. Las ZOUs son áreas de suelo con un tejido característico diferenciado. No tiene sentido que se definan como ZOUs (ZOU-4 y ZUB-3), las dotaciones (de zonas verdes equipamientos e infraestructuras). Los equipamientos y zonas verdes forman los sistemas de dotaciones locales y generales a reservar en las ZOUs de SU y SUB en cumplimiento de los estándares de calidad establecidos en los Art. 21 y 22 del RP, formarán parte de las ZOUs. Las Zous responden a las condiciones del Anexo III del RP. Deben incluirse las fichas de las ZOUs.

• **SSGG:**

Se deben definir los SSGG de Comunicaciones, Espacios Libres y Equipamiento. Se debe reflejar en los planos de OE identificándolos y distinguiendo los que requieren obtención que se adscribirán a las distintas Áreas de reparto. Las Zonas Verdes deben cumplir las condiciones establecidas en el Art. 24 RP para la población prevista en el POM.

En relación con el terreno situado en las márgenes del río y arroyos, de acuerdo con la Disposición adicional 1ª del RSR, las zonas de dominio público hidráulico que se encuentren en el interior de cascos urbanos, o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable deberán seguir ciertas pautas a la hora de clasificarse y calificarse.

2. Cuando no existan habitats de protección especial asociados:

2.1. Será preceptiva la emisión previa de un informe del órgano competente en materia de aguas sobre el Estudio hidrológico y el riesgo de Avenidas.

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

- Deben señalarse las edificaciones que queden fuera de Ordenación a la entrada en vigor del nuevo planeamiento así como regular sus Condiciones en las NNUU.
- Se debe concretar expresamente, procurando sintetizar de forma clara y particularizada, el modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio que se asume, y que se tomará como punto de partida para el establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de sus directrices (art. 24.1.a) TR LOTAU y 19.1 RP LOTAU).

B) RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN:

El Expediente Administrativo debe ir en Documento aparte.

Separar igualmente en distintos documentos, la Memoria Informativa y Justificativa y las Normas Urbanísticas. La Memoria no tiene porqué estar estructurada de forma Articulada.

Memoria Informativa

- La Memoria Informativa es demasiado escueta en algunos puntos y adolece de falta de Información en cuanto a: Ej. dimensiones y superficie del núcleo actual; un análisis más concreto de la estructura urbana, las edificaciones existentes y suelo vacante, volúmenes, alturas y tipologías, usos del suelo urbano y sectores económicos a los que se dedica la población; concretar las dotaciones de SSGG existentes: equipamientos, zonas verdes y comunicaciones, carreteras, etc. (de las zonas verdes si se habla aunque en la memoria justificativa y solo de Carrascosa, se entiende que es dotación general pero tampoco se enuncia)
- Respecto al estudio de edificabilidad realizado en el punto 4.6 de la memoria, el aprovechamiento preexistente se calculará conforme al párrafo segundo del Art. 33.2: ***“El Aprovechamiento objetivo o real preexistente (AO) y el incremento que, en su caso el planeamiento atribuya a una zona de ordenación urbanística (ZOU) podrá determinarse estimativamente mediante aproximación estadística rigurosa a través de la utilización de una muestra significativa de parcelas. En ningún caso se considerarán las parcelas dotadas de edificabilidad excepcionalmente intensa.”***

En el punto 4.6 se da la existencia de una edificabilidad en el SUC de 9500 m²/ha y de 2.770 m²/ha indicando que con su colmatación llegaría a 5550 m²/ha, estableciendo definitivamente una edificabilidad para el SU de 7.300 m²/ha media de ambas.

En primer lugar la memoria informativa INFORMA de las edificabilidades existentes en el núcleo urbano actual en el que distinguirá, en su caso, zonas con distintas características edificatorias (que pueden dar lugar, o no, a las ZOUs resultantes de la ordenación). No procede, por lo tanto, hacer la media entre edificabilidades de zonas diferentes. Deben calcularse conforme al citado Art. 33.2.

- No se incluye el Estudio de Impacto Ambiental como parte de la memoria.
- **La memoria informativa debe comprender la información establecida en el art. 41.1 del RPLOTAU.**

Memoria Justificativa:

1. Si bien los criterios de elaboración del POM pasan por ser genéricos, se deben establecer objetivos concretos correspondientes a la problemática concreta a resolver en el término municipal de Campos del Paraíso. Esto pasa por la enunciación de los problemas urbanísticos existentes y las propuestas concretas que debe enunciar el POM. La Memoria Justificativa debe contar la ordenación que propone refiriéndose a los ámbitos concretos del término municipal e identificándolos.
2. **La Memoria Justificativa debe justificar (no solo enunciar), expresamente, los puntos establecidos en el Art. 41.2 del RP:**
 - a. Los criterios básicos de la OE:
 - Modelo de evolución urbana
 - Clases y categorías de suelo clasificadas.
 - Zonas de Ordenación urbanística (que no tienen porqué coincidir ni distinguirse en función de las clases de suelo)
 - Señalamiento de SSGG (Comunicaciones, Zonas verdes y Equipamientos). El SSGG de Espacios libres conforme al Art. 19.5.a)
 - Delimitación de Sectores y/o ámbitos de Reforma interior. Estableciendo la secuencia lógica de su desarrollo.
 - Uso global mayoritario y intensidades y densidades de edificación para cada Sector, ámbito de reforma interior, ZOU y UA. Delimitación de áreas de Reparto (AR) y Aprovechamiento Tipo (en municipios menores de 10.000 hbtes.).
 - b. Justificación de la OD, en el SUC y en el SUNC (por que el planeamiento le asigne una edificabilidad superior a la preexistente o por incluirse en UA, así como los criterios básicos en SUNC sujeto a operaciones de Reforma interior (PERI). Incluyendo la justificación del cumplimiento de estándares de reservas dotacionales establecidas en el Art. 21 (SU) en relación a los aprovechamientos atribuidos para cada una de las Zonas de ordenación.
 - c. Debe existir un Estudio económico en función de los agentes inversores y la secuencia de su programación temporal

La presente Memoria Justificativa recorre superficial y genéricamente la mayoría de las determinaciones referidas.

Debe además existir un estudio justificado de la edificabilidad establecida para las distintas ZOUs o UA en el SUNC así como la justificación del no aumento de la edificabilidad en el SUC por encima de los 10.000 m²/ha. Y **un estudio justificado** de la población resultante de la ordenación, reflejando el cálculo realizado para alcanzar el nº de habitantes (Aunque se dan los datos de la población futura prevista por el POM (5.577 Habitantes), basada en realidad en el nº de viviendas programadas, este nº de viviendas se obtendrá en función de las condiciones de edificación establecidas para las zonas de ordenación.

3. No existe un estudio que demuestre la suficiencia de las redes de abastecimiento en relación con el aumento de población resultante de la ordenación propuesta. O bien la programación y contemplación en el desarrollo del POM.

Planos de Información:

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

1. El nº de planos es excesivo. La información catastral de rústica (90 planos, uno para cada polígono catastral) no tiene sentido que sea tan exhaustiva, ni a escala tan precisa. Bastará con una escala 1/10.000 como máximo y que integre los polígonos dentro del término.
2. En los planos del catastro de urbana de Carrasposa del Campo figura a escala 1: 1.500 y el resto a 1: 1000. Igualar escalas.
3. Existen numerosos planos de Información del término municipal (100-109) que se pueden compilar en uno. Ej. un solo plano para las características geofísicas: relieve, hidrografía, vegetación, etc.; características neoeconómicas: usos del suelo, productividad, núcleos y edificaciones, elementos relevantes que requieran protección, propiedades municipales, etc. Deben integrar una misma base catastral geográfica y topográfica y a una misma escala.
4. La información que aporta el plano de planeamiento vigente (que son las NN Subsidiarias provinciales comunes a todos los términos que no tienen planeamiento propio) no requiere un plano. Basta señalar los núcleos urbanos en cualquier plano e indicarlo convenientemente en una leyenda.
5. Los planos de los núcleos urbanos: usos globales y pormenorizados (no procede distinguir usos globales a nivel información), los análisis de la edificación y patrimonio, se pueden condensar en un solo plano de análisis de la edificación existente. Resulta confusa la denominación de Espacios Libres (planos de usos globales) para denominar todos los suelos vacantes y no edificados que se hallan en el SU actual cuando en los planos de usos pormenorizados se distingue entre Parques y jardines espacios libres (que parecen representar suelos o parcelas no edificadas en la actualidad pero con posibilidad de uso construible).

Planos de Ordenación:

1. Nombrarlos como Planos de Ordenación. (OE y OD).
2. Los Planos de Ordenación del término municipal a Escala 1: 10.000 deben de completar la Información acorde con la escala representada tanto gráfica como escrita (los nombres están a escala excesiva). Representar e Indicar los nombres de ríos y accidentes geográficos, carreteras y caminos, nombrar los yacimientos arqueológicos etc. distinguir las curvas de nivel cada 25 m. que son las que se señalan. Representar sobre el plano los nombres de los suelos clasificados (SUC; SUNC; SRR y SRNUEP

con sus distintas categorías). Sería conveniente presentar, además, un plano completo a escala menor en el que en una o dos hojas se represente todo el término para tener una visión global.

3. Se presentan los planos de OE de Clasificación; Zonificación y Sectorización. Falta Señalar los SSGG. Procurar reducir los planos de OE de los núcleos representando Clasificación, SSGG y Zonificación en un solo plano. Procurar igualmente representar el núcleo de Carrascosa en un solo plano.
4. El plano nº 80 Plano de Clasificación del SR ya integra los anteriores (68-71). Conforme al Art. 42 del RP, los planos de clasificación del SR deben presentarse a escala 1: 10.000.
5. En los planos de Zonificación. E: 1/ 2.000, las Zonas establecidas por el POM deben quedar definidas por su uso global mayoritario, intensidad y densidad edificatoria.
6. Falta el Plano 167.B de clasificación del Suelo de Carrascosa y existen planos duplicados de este mismo núcleo en los planos de alineaciones.
7. Los Planos de OD deben representar, para la totalidad del SU (SUC y SUNC) las determinaciones establecidas en el Art. 20 del RP: el trazado pormenorizado de la trama urbana, vías de comunicación con precisión de la anchura de viales y señalamiento de alineaciones y rasantes; delimitación de espacios públicos y los sistemas locales de reservas dotacionales para ZV y Equipamientos; usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas del nº de alturas y retranqueos y volúmenes; Parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse la parcelación en función de las tipologías previstas para cada ZOU; edificaciones fuera de ordenación. Los planos presentados además de estar representados (ilógicamente) a una escala menor que la correspondiente a la OE
8. No procede un plano Callejero. El plano de OD correctamente realizado y con la Información adecuada servirá como tal.

En general se hacen las siguientes Observaciones generales:

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

La OE debe señalar:

- Clasificación del suelo
- SSGG
- Zonificación y Usos Globales

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

La OD debe reflejar:

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

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

• **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos:**

- Debe componer un documento aparte.
- Es un documento escaso que no establece criterios ni niveles de protección. Incorpora la relación de Bienes Inventariados por el Ministerio de Cultura. Deben elaborarse las fichas de los elementos en los que debe figurar El Catálogo deberá constar de los documentos que especifica el art. 70 RP LOTAU.

• **Catálogo de Suelo Residencial Público:**

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

Normas Urbanísticas:

En general y respecto las NNUU:

1. Prácticamente todos los Capítulos de los Títulos I, II y III son repetición del articulado de la LOTAU:
El contenido de las NNUU es el establecido en los Art.43 al 47 del RP. No tiene sentido que este documento repita literalmente el articulado de la LOTAU. Deberá establecer sus propias normas concretas para el desarrollo de la ordenación establecida en este término municipal, los instrumentos a utilizar, casos, (como y cuando) en que son de aplicación estos Instrumentos. Así como, en su caso, la documentación que deban contener, etc.
2. Respecto a las Normas reguladoras de los usos se adecuará a los usos establecidos en el Anexo I del RP. Establecer la regulación de Tipología edificatorias.
3. Respecto a las Zonas:
 - No tienen que identificarse los de conceptos de ZOU y Ordenanza, las zonas de ordenación son ámbitos de suelo con un tejido urbano característico y unas características edificatorias concretas, que pueden ser objeto de aplicación de una (o varias) Ordenanzas y pueden (y de hecho suelen) comprender otros usos pormenorizados, además del uso global mayoritario que las defina.
 - Se deben desligar igualmente los Conceptos de Zona y Clase de suelo, que en el presente POM se asocia, además directamente, al nombre de la ZOU. En todo caso si no se da la OD de las Sectores de SUB, es razonable pensar que la ZOU que comprenda uno o varios sectores quede definida solo a nivel de OE conforme al Art. 19.4 del RP: su uso global mayoritario y definición de intensidades y

densidades de edificación. Al contrario en SUC y SUNC el POM deberá dar la OD y cumplir los estándares dotacionales del Art. 21.

- Igualmente no parece razonable identificar todas las dotaciones zonas verdes y equipamientos (ZU-4 en el núcleo urbano y ZUB-3 en SUB) con una ZOU (sino tiene la entidad para ello), sin embargo si puede existir una Ordenanza establecida para zonas verdes. Los equipamientos y zonas verdes pertenecerán al SSGG de Dotaciones o al sistema local (integrados en una ZOU).
En cualquier caso no parece razonable establecer Zonas distintas con idénticas condiciones distinguiéndose exclusivamente por su pertenencia al SU o al SUB.
- No tiene sentido distinguir dos subzonas o grados dentro de la zona ZU-2 (a y b) con idénticas condiciones de edificación y uso. El establecimiento de distintas zonas no es en función de lo que se halle construido que en el caso de la Harinera concretamente quedará fuera de ordenación al establecerse un uso residencial.
- Deben incluirse las fichas de las ZOU.

4. Respecto a las Fichas Urbanísticas de UA y Sectores:

- Las Fichas de las UA en SUNC tiene una estructuración poco acertada. Deberían acompañarse de un plano de situación en el que figure la unidad y su entorno próximo. Dado que debería estar su ordenación detallada, las superficies dedicadas a viales estarían fijadas, así como la situación de las reservas de dotaciones que en la ficha figuran en porcentajes y por otro lado se concretan en cifra cuando dependerá de la definitiva ordenación de las mismas. Debe concretarse:
 - El área de reparto a la que pertenecen y su At. Solo se incluye la edificabilidad bruta. No figura la intensidad y densidad edificatoria.
 - No tiene sentido fijar las superficies de suelo estrictamente sino se da la OD. Además de la aplicación de las condiciones de la Ordenanza al suelo que queda libre para edificación se obtiene, en general una superficie de techo edificable mucho menor que la reflejada como aprovechamiento bruto en las fichas. Debe ser coherente la edificabilidad bruta total con la que resultara de la aplicación de la Ordenanza asignada.
 - La Gestión será Directa o Indirecta, no pública o privada. El uso será el Uso Global Mayoritario.
 - Las fichas deben acompañarse de planos de las correspondientes unidades con la ordenación establecida. Debe indicarse también en las fichas las condiciones relevantes que afecten a la unidad.
 - Existen discrepancias en muchas fichas correspondientes a la ZU-3 Industrial en la que la edificabilidad sobre parcela neta asignada es $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$, mientras que la Norma zonal (ordenanza) de aplicación no establece edificabilidad. Tampoco el Aprovechamiento bruto en la UA correspondientes a la ZU-2a es el resultante de aplicar la ordenanza puesto que se permite 2 plantas más bajo cubierta y esta superficie computará como edificabilidad.
- Se deben contemplar en las fichas las Cesiones de Aprovechamiento en SUNC y SUB.
- Las Fichas de los Sectores de SUB dado que no se da su OD, deben fijar las condiciones para su desarrollo. Deben fijar y reflejar los parámetros establecidos en el Art. 19 del RP: Aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre; Intensidad y densidad edificatoria, Uso global, etc.
No tiene sentido que se den las cifras exactas de cesiones y dotaciones que dependen de la OD. En general se hacen las mismas apreciaciones sobre los términos empleados que para las UA.

- El Aprovechamiento resultante no puede ser superior al At. Este debe ser coherente con la edificabilidad resultante de la aplicación de la Ordenanza, que además no se ha fijado explícitamente.
 - El PP de desarrollo tiene capacidad para fijar sus propias Ordenanzas.
- Respecto al Aprovechamiento: Se establecen dos Áreas de reparto: AR-1 que según las Fichas de las NNUU comprende las UA en SUNC y AR-2 que abarca los terrenos correspondientes a los Sectores de SUB.
 - a. Conforme al Art. 32 del RP en SUC y en el SUNC porque el planeamiento le atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada no procede la delimitación de áreas de reparto.
 - b. Conforme al Art. 33 del RP, en el SUB el At del área de reparto será el resultado de dividir el Aprovechamiento objetivo o real total del AR ponderado en función de los distintos usos entre la superficie de esta. Por lo tanto en el caso presente en que el AR-2 comprende sectores de usos globales muy distintos y/o tipologías diferentes (industrial y residencial) deberán emplearse coeficientes correctores de ponderación a fin de compensar las diferencias de rentabilidad económica.

3. CONCLUSIONES.

Sin perjuicio de todo lo anterior y como resumen, se considera que debe tenerse en consideración las siguientes Observaciones:

1. La Documentación Gráfica debe mejorarse en cuanto a :
 - Criterios de representación gráfica: colores a utilizar..
 - Documentación básica informativa de los planos sobre la que se refleja la Información correspondiente a la Ordenación. Completar la Información.
 - Completar los Planos de Ordenación detallada Definiendo las Alineaciones, Ordenanzas de aplicación y Usos pormenorizados.
 - Sintetizar e integrar tanto la Información como la Ordenación para disminuir el nº de planos del POM. Es excesivo.
2. La Documentación escrita: Memorias y NNUU:
 - Deben corregirse las Memorias completando las justificaciones apuntadas.
 - No se incluye el Estudio de Impacto ambiental.
 - No se incluye Catálogo de Suelo residencial público.
3. Respecto a la Ordenación:
 - Se debe completar tanto gráfica como literariamente tanto la OE como la OD. Ambas están incompletas Se deben definir los SSGG.
 - Aclarar a que obedece la clasificación de las UA del SUNC. Excesivo nº de UA, que, en SUNC pueden ser discontinuas. En cualquier caso deben tener la entidad suficiente para poder reservar las dotaciones locales. Debe darse la OD de estas.
 - Estudiar una Zonificación más clara.

- La Calificación del Suelo de los márgenes de los cauces de los arroyos que quedan dentro del SU. Deben calificarse de acuerdo con la Disposición Adicional 1ª del RSR. Se requerirá el estudio de avenidas correspondiente.

4. En general, se trata de un documento, que, sin perjuicio de las observaciones realizadas, debe revisarse en su totalidad y realizarse conforme a los parámetros de la legislación urbanística.

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, en el sentido de que todos los documentos del POM deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe y las modificaciones que sufra el Plan tras esta fase de información pública y concertación interadministrativa. Deberán redactarse de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos.

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, tanto en soporte gráfico y escrito como informático.

En este punto el Presidente propuso que por parte de la Vicepresidenta se informará a la alcaldesa de Campos del Paraíso que los errores que se han detectado son los mismos que se encontraron en el momento de emitir el primer informe por parte de la Delegación de Vivienda y Urbanismo, y que se debía corregir en el sentido de que dichos errores no se volvieran a producir.

PUNTO 6º.- EXPEDIENTE RELATIVO AL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VILLARTA (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando, referente a la redacción del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de VILLARTA, redactado por VIELCA INGENIEROS S.A. remitido a esta Delegación Provincial con fecha de entrada de 20 de Diciembre de 2006, para el trámite previsto en el Art.36.2B del TR de la LOTAU art. 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU y una vez visto el proyecto presentado, se emite el siguiente informe:

4. ANTECEDENTES

El término Municipal de Villarta se halla situado en el borde sureste de la provincia de Cuenca y limita con los municipios de Iniesta y Villalpardo estando rodeado, excepto por su límite norte por el término de Iniesta. Tiene una superficie total de 25,60 Km², y cuenta con una población de 815 habitantes.

El Planeamiento vigente en el municipio es la DSUO aprobada en CPU de 12.09-1983.

Con fecha 26 de agosto de 2005, la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo emitió un informe sobre el documento remitido por el Ayuntamiento de Villarta, en la fase del art. 36.1 del TRLOTAU.

El documento remitido, para el presente trámite del art. 36.2 del TRLOTAU, es el mismo que ya fue informado, sin que se hayan corregido las observaciones realizadas en ese informe por lo que se dan por reproducidas. Se transcribe el citado informe:

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO SOBRE EL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VILLARTA (CUENCA)

En relación con el expediente referente al Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Villarta (Cuenca), actualmente en fase de redacción, remitido a esta Delegación Provincial a los efectos de la preparación de la concertación interadministrativa, en los términos de lo dispuesto por el art. 36.1 del TR LOTAU, y por el art. 134 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, se observa que:

- I. En relación con el modelo territorial definido, al no existir Plan de Ordenación del Territorio en vigor, no puede informarse sobre la adecuación del documento al mismo.*
- II. El artículo 134 establece que, para la concertación interadministrativa, "el municipio remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, como mínimo, la documentación correspondiente a la ordenación estructural (OE) determinada en el artículo 19 de este Reglamento". Vista la documentación presentada, cabe hacer las siguientes consideraciones relativas a las determinaciones de la ordenación estructural (que establece el art. 19 del Reglamento de Planeamiento de LOTAU):*

A) Respecto de la ordenación:

En cuanto a los usos, deben establecerse los que el TR LOTAU define en su Disposición Preliminar (global, pormenorizado, mayoritario y compatible), sustituyendo (en

todo el documento) los que aparecen como: característico, condicionado, complementario o prohibido.

B) Respetto de la documentación:

- Se debe emplear, en general, la terminología del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
- Los Planos de ordenación deben reflejar de forma diferenciada, las determinaciones de la ordenación estructural y detallada; todos los que en el presente PDSU definen la OE se han titulado “ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA...”; de acuerdo con el TR LOTAU y el Reglamento de Planeamiento, debe sustituirse por “ORDENACIÓN ESTRUCTURAL...”,

Particularizando en relación con cada uno de los planos que definen la Ordenación Estructural:

- 5.1. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Tratándose del único plano de clasificación del SU, se echa en falta información (diferenciación de las distintas categorías con expresión de superficies, que deberá incorporarse en éste o en otro/s plano/s si así fuera necesario. Debe realizarse uno de todo el término Municipal.

- 5.2. SUELO RÚSTICO. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN. RÉGIMEN Y GESTIÓN

De acuerdo con el Art. 49.1.b) del Reglamento de Planeamiento se debe redactar, como mínimo, a 1:10.000.

Superficies de Suelo.

- 5.4: Faltan las rasantes más significativas (Art. 49.3.b) RP.

- No obra plano de Ordenación Detallada de electricidad

III. Al margen de las anteriores consideraciones relativas a las determinaciones de la ordenación estructural, y en base a la documentación aportada:

1. Memoria Informativa:

Pág. 3: 1.1:

2. Donde dice Normas Subsidiarias que datan de 1981 debe decir Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas de 12-9-1983.

Pág. 4: 1.2:

Donde dice (1981) debe decir (1983).

Pág. 5: 2.1: Donde dice 1981 debe decir 1983.

Anexo I: Comunicaciones de Organismos: Sobra

Anexo II: Ordenanzas municipales existentes: sobra

La memoria informativa del PDSU de Villarta, de conformidad con el Art. 41.1. RP no desarrolla:

Justificación del nivel de ocupación por la edificación en al menos dos tercios del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios urbanos computados por cada zona de ordenación urbanística (ZOU) a los efectos de su consideración como suelo urbano (SU).

Análisis del planeamiento anterior y aún vigente, manifestando expresamente la parte del mismo que se asuma en la nueva ordenación.

2. Memoria Justificativa:

Pág. 12: El Estudio Ambiental forma parte de la memoria informativa.

Pág. 14: 3.1.3: Ordenación Detallada: 3er párrafo: En suelo Urbano de Reserva no hay sectores.

Pág. 23: 5.2.2. Clasificación del Suelo:

Donde dice Suelo Rústico común debe decir Suelo Rústico de Reserva.

Dentro del SRNUEP Cultural se encuentra el Patrimonio Histórico- Artístico.

Pág. 32: Capítulo VI: Documentos de un PDSU.

6. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización son instrumentos distintos y no forman parte del PDSU.

Anexo: 1: Debe estar en la memoria informativa.

Falta la Evaluación Analítica. Art. 41.2.d. Reglamento de Planeamiento.

3. Planos de Información:

Falta: Estructura catastral Rústica (Art. 42.1. Reglamento de Planeamiento)

4. Normas Urbanísticas:

Pág. 18: 1.4.1: "... en lo referente a la urbanización,...", eliminar.

Pág. 26: Art. 1.4.9.

Donde dice "... la Junta de compensación" debe decir Agrupación de Interés Urbanístico, si procede.

Pág. 40: 2.2.6.a) Adecuar los artículos citados 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento a los que correspondan.

Pág. 41: Art. 2.2.7: Cédula Urbanística:

Estamos en un PDSU, no en un POM.

Pág. 44: Art. 2.2.14 En Suelo Rústico a y b.

El contenido no se adecuo al TRLOTAU.

Pág. 54: Sección 2ª.

La dicción correcta es "Protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno".

Así en todas las casos

Pág. 63: Art. 3.3.2.3: Condiciones de uso.

2. En el TRLOTAU no opera el término de utilidad pública o de interés social.

Así en todas las casos.

Título III: Capítulo III: Protección del Suelo Rústico.

Capítulo IV: Protección del Patrimonio Histórico Artístico.

Significar que lo relativo a Suelo Rústico debiera incluirse en el Capítulo III como de Protección Cultural.

Pág. 75: Título IV: Condiciones generales de los Usos.

Tanto la clasificación de usos como su definición deben adecuarse a la disposición preliminar del TRLOTAU nº 14, como al Anexo I, regulación de usos del Reglamento de Planeamiento.

Pág. 85: Construcciones e instalaciones accesorias a la actividad agrícola.

Donde dice "... podrán instalarse en cualquier parcela con independencia del tamaño de la misma...". No procede, contradice la normativa. Eliminarlo, pues deben cumplir los requisitos sustantivos.

Pág. 88: Explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre y semiestabulado.

Donde dice "... no se considera necesario establecer un tamaño mínimo de parcela...", eliminarlo.

Pág. 90: Condiciones de las edificación: normas generales:

2º párrafo: Incorrecto, debe adecuarse su redacción a lo establecido en el art. 35.2.3º y 4º del Reglamento Suelo Rústico.

Pág. 92: Condiciones de la edificación:

3er párrafo: se citan las gasolineras, parece no proceder.

Pág. 101: Superficie mínima de la finca.

2º párrafo: Donde dice "Decreto 43/1994 de 6 de junio de Ordenación del alojamiento turístico en casas rurales..." debe decir "Decreto 247/1991, de 18 de diciembre sobre Ordenación y clasificación de campamentos de turismo".

Pág. 109: Superficie Máxima ocupada.

El PDSU la fija en el 10%. Significar que la Instrucción Técnica de Planeamiento no la fija.

Pág. 112: Art. 4.2.16:

Superficie Máxima ocupada:

El PDSU la fija en el 10%. Significar que la Instrucción Técnica de Planeamiento no la fija.

Pág. 114: Art. 4.2.18: Canon de participación municipal.

Adeuar la dicción, concretando a que actos se aplica pues se dice esta sección, no se corresponde con la sección 6ª del Reglamento de Suelo Rústico (Art. 33 RSR).

Pág. 115: Art. 4.2.19. Introducción

Reiterar lo indicado en la pág. 75.

Pág. 139: Art. 5.1.2: Condiciones de la edificación:

Eliminar planes parciales y sectores.

Pág. 161. Art. 5.3.2.: Dicción correcta es TRLOTAU.

Pág. 163: 5.3.3

2.b) Adecuar actividades declaradas de utilidad pública o de interés social.

Pág. 164: Art. 5.3.4.: *Dicción correcta: TRLOTAU.*

Pág. 172: Art. 5.3.11.2: *SRNU de protección de infraestructuras.*

La parcela mínima y los porcentajes de ocupación deben cumplir los establecidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento de Suelo Rústico.

Pág. 173: Art. 5.3.11.3.: *No existe esta Categoría.*

Pág. 205: Art. 6.2.3: *Condiciones de uso.*

Como ya se indicó deben adecuarse a la Disposición Preliminar del TRLOTAU y Anexo I del Reglamento de Planeamiento.

Pág. 208: Art. 6.3.2: *igual que la pág. 205.*

Pág. 211: Art. 6.4.3: *Igual que la pág. 205.*

Pág. 214-218: Art. 6.5.2: *Clasificación.*

Adecuarse al Anexo I del Reglamento de Planeamiento.

Pág. 219: Art. 6.6.3: *Condiciones de uso*

Adecuar igual que la pág. 205.

Pág. 220: Art. 6.7.3: *Condiciones de uso.*

Igual que la pág. 205.

Anexo II: Fichas de planeamiento y gestión:

Los puntos de la ficha 1.1 a 1.9 se han cambiado, así en el industrial aparece el residencial y viceversa.

Faltan las superficies de Suelo Urbano de Reserva.

5. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos:

Pág. 8: 2.1.2: *Donde dice Mira debe decir Villarta.*

2.1.3 Espacios Protegidos: No procede, parece excesivo, se sale de la definición y función del Catálogo.

6. Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización:

Se regulan en los artículos siguientes: Art.16 TRLOTAU, Art. 44 1er párrafo Reglamento Planeamiento, Art. 97. Reglamento Planeamiento y Art. 150. Reglamento Planeamiento.

Como ya se ha indicado se trata de un instrumento de Ordenación distinto, como se indica en la página 13 de las Normas Urbanísticas y por lo tanto no forma parte de un PDSU.

- No se ha incluido el Catálogo de suelo residencial público; si no existiera suelo público en el término, se certificará expresamente por el Secretario de la Corporación Municipal (Art. 48 del Reglamento).*

5. CONSIDERACIONES

Sin perjuicio de los requerimientos que puedan realizar posteriormente durante la tramitación del expediente y de las consideraciones e informes de otras administraciones u organismos, se realizan las siguientes observaciones.

C) RESPECTO A LA ORDENACIÓN

- Respecto a la delimitación del SUC efectuada por el presente PDSU, se ciñe casi completamente a la delimitación correspondiente a la DSUO vigente de fecha 12-09-1983, excepto en su parte Noreste, sin que existan aparentemente y a la vista de la documentación presentada, razones para ello. Es función de la Memoria justificativa, la explicación y justificación CONCRETA de la clasificación del suelo, así como del estado de cumplimiento de las propuestas del vigente planeamiento.
- En general los equipamientos existentes sirven a toda la población. El sistema viario general no está suficientemente justificado, a excepción de las vías de acceso al casco, muchas de las vías señaladas no parece que tengan en si un carácter estructurante.
- A excepción de los viales de borde, el resto están ejecutados y pertenecen ya al sistema viario existente. Debería considerarse su justificación en el Capítulo correspondiente a la OE, enumerándolos y distinguiendo los existentes de los que requieren su ejecución, así como su modo de obtención (en caso de que proceda).
- El carácter estructurante de los viarios de borde tal y como se plantean responde más a viario local que general, (no parecen tener carácter de circunvalación opcional sino que sirven para comunicar los suelo periféricos con las vías principales dando servicio principalmente a estos).
- No quedan claras las Superficies de la Ordenación: las correspondientes a cada clase de suelo y a cada ZOU y tampoco está justificado expresamente el cumplimiento de la reserva de 1/3 del SUR (123.421 m²s) clasificado para viario y dotaciones. Debe haber, al menos 41.140 m²s destinados a este fin. En el cuadro de la pg 31, de la suma de las llamadas red local y red estructural, se obtienen (15.046+ 1.730+ 10.350 +20.640 +1.581+1.698 =) 51.045 m²s. Pero la suma de todo el SUR es de 135.501 m² que no coincide con los 123.421 m² que se apuntan en la pg. 24 de la memoria.
- Debe existir un estudio del Aprovechamiento resultante tanto en SUC como en SUR y en las ZOUS en función de la Ordenanza y/o Norma zonal de aplicación. Cálculo de viviendas.
- Respecto a la zonificación. Este es un concepto de OE. No parece razonable que existan una ZOU de Dotaciones y/o equipamientos, que a su vez comprende otras zonas relativas a cada elemento singular. Estos elementos se encuentran integrados ya en el tejido urbano existente formando parte del mismo y ocupando un solar o parcela, no parecen tener entidad suficiente como para constituir cada uno una zona de ordenación. Es más razonable que, formando parte de una ZOU respondan a una ordenanza o norma específica acorde con su tipología específica (Ordenanza de Espacios Libres o de Dotacional específico etc..).
- Se debe concretar expresamente, procurando sintetizar de forma clara y particularizada, el modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio que se asume, y que se tomará como punto de partida para el establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de sus directrices (art. 24.1.a) TR LOTAU y 19.1 RP LOTAU).

D) RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN

La Documentación debe constar de los elementos establecidos en el Art. 40 del RPLOTAU y organizarse y estructurarse claramente separando los documentos:

Debe situarse en documento aparte el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

Debe situarse en documento aparte el Expediente Administrativo.

No procede repetir las Ordenanzas correspondientes a las ZOUs en documento aparte. Pertenece a las NNUU.

Memoria Informativa. (Documento N°1):

- Se debe completar la Memoria Informativa con el estudio de la distribución del suelo urbano existente y de los usos, Incluyendo un cuadro de superficies relativo al mismo, así como la información de la superficie del casco urbano en la actualidad y la edificabilidad existente en el mismo.
- El punto 5.7 de la Memoria Informativa (pg.33) informa de Espacios Naturales y Zonas protegidas desde el punto de vista de su futura clasificación en las categorías de SR establecidas en el RSR. La Memoria informativa deberá enumerar e informar de los elementos y sus características, su inclusión en una clase y/o categoría de suelo u otro corresponde al planeamiento.
- El Anexo I comunicaciones de Organismos pertenecerá el Expediente Administrativo que constituirá un documento aparte.
- El Anexo II: Ordenanzas Municipales existentes es innecesario y no procede incluirlo. Son en su mayoría referentes a tasas municipales
- El Estudio Ambiental pertenecerá a la Memoria Informativa, no a la Justificativa.
 - Falta la evaluación económica de las posibles implicaciones económicas y financieras.

Memoria Justificativa. (Documento N°1) :

- En el Capítulo II de Análisis se deben incluir las siguientes justificaciones:
 1. Debe existir un cálculo de la población prevista en desarrollo de la ordenación del PDSU, así como del nº de viviendas totales. En función de estas, (y no de las actuales) se justificará la suficiencia de las redes de infraestructuras.
 2. Estudio de la edificabilidad y el Aprovechamiento objetivo o real preexistente, (calculado conforme al Art. 33 del RP), a efectos de la justificación, tanto de la clasificación del SU como del cumplimiento de estándares de calidad.
 3. la justificación de la ampliación del casco urbano propuesta en función de la proyección de población, renovación de viviendas o previsión de suelo para viviendas de segunda residencia, con datos concretos.
 4. El cuadro de la pg. 4 de distribución del suelo en la actualidad, no queda bien estructurado y se mezcla el suelo existente y necesario de dotaciones en la misma columna en la que se suma el total. Estructurarlo de manera más clara.
- Se deben corregir los siguientes puntos:
 1. La Dotación escolar será en función de las viviendas previstas en el SUR y dependerá del Informe del organismo competente. Las reservas dotacionales serán

las establecidas en el Art. 23: 1/3 de la superficie correspondiente al SUR para viario y dotaciones (equipamiento y/o zonas verdes).

2. Conforme al Art.: 69.2.2.b) TRLOTAU, la cesión de aprovechamiento lucrativo será del 10%, aunque podrá eximirse de la cesión de este porcentaje cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación.
 3. Conforme al Art. 19.5.a) del RP, los SSGG de espacios libres estarán en una proporción de 500 m²/200 habitantes en municipios con población entre 2.000 y 10.000 hab. y exentos de esta exigencia en aquellos con población inferior a los 2.000 hab.
 4. En el Capítulo V deben corregirse las denominaciones de las categorías del SRR y de SRNUEP (No existe Patrimonio Histórico-artístico como categoría de SR).
 5. En el SUR no procede el cálculo del Aprovechamiento tipo. Será cada solar el ámbito de atribución del aprovechamiento. El Calculo el Aprovechamiento del SUR (edificabilidad bruta) será por ZOUs (el SUR incluye suelos de la ZOU-2, ZOU-3 y ZOU-4).
- Respecto a la justificación de la Ordenación propuesta:
 1. Se justificarán las determinaciones de la OE relacionadas en el Art. 19 adecuadamente:
 - (5.2.1) Las Directrices de Evolución se justificarán en función de las características del término municipal, sus previsiones y/o posibilidades de crecimiento; proyecciones de población; necesidades de suelo residencial, industrial y/o dotacional en función de dicha previsiones; posibilidades económico financieras; etc.
 - (5.2.2) Clasificación del Suelo: Justificación los suelos clasificados en SU y sus categorías en función del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Art. 111 del RP.
Debe incorporarse un cuadro completo y claro de las superficies de la ordenación total efectuada por el PDSU en el que figure la distribución de usos y dotaciones en SUC y en el SUR por zonas de ordenación. Se aportan varios cuadros pero no dejan clara la ordenación. Un solo cuadro basta si está bien estructurado.
 - (5.2.3) Justificar y explicar las ZOUs propuestas: indicar uso global, Intensidad edificatoria (edificabilidad bruta o Aprovechamiento objetivo o real, o m²t construidos y/o construibles de un determinado uso) y densidades de edificación, de cada ZOU.
 - (5.2.4): SSGG: Se deben identificar los existentes de aquellos en los que sea necesaria su obtención. Estará exento de la exigencia del cumplimiento del SSGG de ZV en caso de que la población sea inferior a 2.000 hab.
 2. Se justificarán las determinaciones de la OD (Art. 20 RP):
 - Se hacen las siguientes observaciones:
 1. Respecto a las Dotaciones no procede diferenciar las dotaciones locales de las generales.
 2. La zonificación es una determinación de la OE. Corresponde a la justificación de la OD explicar las alturas establecidas, alineaciones, tipologías y demás determinaciones de las especificadas en el Art. 20 del RP. Y sus repercusiones en el aprovechamiento

3. El tema de las Infraestructuras es muy recurrente. Solo cabe especificar su estado actual en la Memoria Informativa y los servicios que falta completar en el suelo previsto y/o su suficiencia.

Planos de Información (Documento N° 2):

Respecto a los planos de Información requeridos son los enumerados en el Art. 42 del RP:

1. Se requiere Plano de encuadre Provincial y Comarcal.
2. Los Planos de Información del Término Municipal: 2.1 al 2.3.
 - Deben ir a escala 1: 10.000.
 - Se deben mejorar gráficamente. Tienen una información muy escasa y les falta una base cartográfica adecuada que incluya la topografía del terreno ríos, cañadas, caminos, carreteras etc. Así como los nombres y notaciones que correspondan e identifiquen los elementos, lugares o accidentes geográficos.
 - El plano 2.2 de Zonas de protección según Delegación de Agricultura. Esto se reflejará en el plano de Clasificación del Término. Solo procede la Información de los elementos.
3. Planos de Información del Casco Urbano: 2.4 al 2.7 y 2.12:
 - Los planos de Topografía y Catastral son iguales. Basta con uno. Corregir los defectos gráficos existentes: líneas incompletas y duplicadas, cambios de colores etc.
 - Debe existir un plano de Clasificación del suelo en el planeamiento vigente, distinguiendo lo ya ejecutado, parcialmente o no ejecutado. El que se presenta de Planeamiento actual no coincide con el correspondiente del DSUO-83. Si no se presenta la copia del correspondiente (que está a E: 1:1000). Se debe ceñir a este y representar lo realmente establecido en este planeamiento.
 - El Plano de Estado actual de los Núcleos consolidados. (se supone que se representa en el plano 2.7). Deberá además distinguir los usos. Debe poder apreciarse el grado de urbanización existente (trama urbana existente) por lo que los viales no ejecutados si se señalan debe ser de manera indicativa. Conviene representar las zonas verdes y equipamiento existentes en la actualidad.
 - El plano 2.12 en el que se señalan las dotaciones de Equipamientos y Zonas verdes. Deben ser las existentes en la actualidad o con indicación de las previstas en el planeamiento anterior no ejecutadas en su caso No procede indicar sobre ellas las ZOUs a las que se les ha asignada en el PDSU.
4. Planos de Información de las Infraestructuras existentes en el Casco Urbano: 2.8 al 2.11:
 - Al igual que en los planos anteriores distinguir gráficamente lo existente de lo propuesto en cuanto a la trama urbana. Utilizar el mismo plano base en todas y de manera que resulte más clara la instalación
 - En el plano de Red eléctrica y Telefonía, indicar los CT y alumbrado público.
 - En red de Abastecimiento indicar puntos de captación y/o depósitos.
 - En red de Saneamiento indicar dimensiones algo más que solo > o < que 300. Señalar mejor puntos de vertido y si existe o no depuración.

Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (Documento N° 4):

- El Catálogo debe ir en Documento aparte.
- La OE y OD del catálogo se constituirá de acuerdo a los apartados 1 y 2 del Art. 69 del RP. No corresponde la estructuración indicada en el documento presentado. Es decir constituirán las determinaciones de OE: la delimitación de zonas o núcleos históricos así como identificación y descripción y nivel de protección de los BIC y de cuantos otros bienes se consideren merecedores de su integración en la OE; constituirán la OD, el resto del contenido del catálogo.
- El Catálogo de bienes y espacios protegidos tiene la función especificada en el Art. 66 del RP. Los Bienes y Espacios a proteger serán en función de su valor artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico y los conceptuados bien como determinantes o integrantes de un ambiente característico o tradicional bien como representativos del acervo cultural o por razones paisajísticas o naturales.

No debe mezclarse ni confundirse con la clasificación y categorías del SRNUEP. Si bien pueden coincidir, son independientes de la clasificación del suelo y su protección estará, en principio al margen de consideraciones exclusivamente medioambientales. En cualquier caso estos lugares, si existen, deben identificarse y existirá la ficha correspondiente del catálogo indicando sus características, razón de protección y nivel, etc.....
- Deberá existir plano de Información indicando el nivel de Protección.

Catálogo de Suelo Residencial Público:

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

Planos de Ordenación (Documento N° 5):

1. **Plano 5.2.** Plano de Estructura General del SR.
Debe denominarse conforme a la LOTAU: Es un plano de OE: Clasificación del suelo de la totalidad Término Municipal. Debería ser el plano 5.1
La representación gráfica debe incluir la base informativa y cartográfica adecuada y debe representarse como mínimo a escala 1: 10.000. Indicar sobre el plano la clasificación del suelo y no exclusivamente en leyenda.
2. **Plano 5.1.** Plano de Estructura General y orgánica. Clasificación del Suelo E. 1:2000. Igualmente denominarlo conforme a LOTAU: de OE
3. **Plano 5.1 y 5.3** Planos de Estructura General y orgánica: Clasificación del Suelo y Usos Globales y SSGG E. 1:2000.

Realmente se pueden representar (y de hecho se hace en el plano 5.3) la clasificación del suelo en el mismo plano, pues basta con la línea de delimitación claramente definida (que es más habitual representarla con línea discontinua y gruesa para que no se confunda).

La OE debe incluir, además, conforme al Art. 49.2.g) la división en Zonas de Ordenación (ZOU) indicando su uso global previsto.

No es necesario diferenciar con colores o tramas diferentes un mismo uso global por pertenecer al SUC o al SUR, confunde más que ayudar a la comprensión del plano. Identificar los SSGG indicando si están ya ejecutados o requieren su obtención.

4. **Plano 5.4.** Plano de OD. Calificación de Usos pormenorizados. SSSL. Alineaciones y Rasantes.

Corresponde a la OD señalar (preferentemente a escala 1/1000 ya que la OE se representa a 1: 2.000) la trama urbana de La totalidad del SU; alineaciones y rasantes; usos pormenorizados; alturas y volúmenes edificables y /o remisión a las Normas u Ordenanzas de aplicación. Se indicarán también las edificaciones que queden fuera de Ordenación por incompatibilidad con la ordenación propuesta.

Casi no se diferencia este plano del 5.3 de OE. excepto por la representación de usos pormenorizados.

Sobra la diferenciación entre los SSSG y los SSSL excepto en el viario. No es determinación de la OD la Zonificación.

5. **Plano 5.5 y 5.6.** Esquemas de las redes de Saneamiento y Abastecimiento.

Ambos planos deben representar exclusivamente las redes y/o aquella información que sirva para dar esta información más claramente o la complemente.

Ordenanzas: (Documento N° 6)

Las Ordenanzas de Edificación en documento aparte (N°6), para cada ZOU delimitada establecen exclusivamente normas relativas a condiciones morfológicas y estéticas.

Es razonable pues que las reglas estéticas y morfológicas que se dan en estas Ordenanzas y más cuando estas coinciden exactamente con las ZOUS delimitadas, se integren e incluyan en las Normas Zonales correspondientes establecidas ya en el Documento de las NNUU, en lugar de establecerse como documento aparte complicando la documentación. Igualmente la Ordenanza de Urbanización se integrará en las NNUU.

Pudieran existir Ordenanzas tipológicas que ordenen la OD expresivas de la altura, volumen, y otras determinaciones. De manera que las Normas Zonales se remitan a la aplicación de esta Ordenanza para la definición de la edificación.

Normas Urbanísticas:

- El RP LOTAU establece en las NNUU la regulación de:
 1. *Art. 44: Normas Generales reguladoras de las características de los usos del suelo y las edificaciones:*
 2. *Art. 46: Normas reguladoras de la Ordenación en SR*
 3. *45: Art. 46: Normas reguladoras de la Ordenación en SU*

Se hacen las siguientes observaciones al contenido del documento:

TITULO I: DESARROLLO DEL PDSU.

- Punto 1.3.4 de la pg 17: Los supuestos expropiatorios son los contemplados en el Art. 143 del TR LOTAU.
- Punto 1.4.3: En la LOTAU no proceden Juntas de Compensación sino las AIU.

TITULO II: NORMAS DE RÉGIMEN JURÍDICO.

- En los PDSU con población inferior a 2.000 habitantes, existe solamente la obligatoriedad de reserva de 1/3 del SUR para Dotaciones (viales y equipamiento), en las que el suelo preciso para dotaciones se obtendrá conforme a lo establecido en el Art. 129 LOTAU por Cesión en virtud de Convenio, Parcelación o Expropiación. Los SSGG se obtendrán y ejecutarán conforme a lo establecido en el Art. 126 del TR LOTAU. Que en el caso de no estar incluidas en UA, como es el caso, será mediante POPO. Se debe aclarar y concretar que SSGG y/o dotaciones se deben obtener y ejecutar. En los planos todos los equipamientos figuran como SSGG.
- Respecto a la regulación de edificaciones fuera de Ordenación. Son edificaciones fuera de Ordenación las edificaciones existentes que no responden a la ordenación efectuada en el presente planeamiento. No se constituyen en fuera de Ordenación por haberse ejecutado sin licencia, sino por ser compatibles con este. En cualquier caso debe regularse en el sentido establecido en el Art. 24.1.e) de la LOTAU.
- La Respecto al punto 2.2.13.d) sobre licencias de edificación en el SU, la obra proyectada deberá cumplir todas las condiciones impuestas por la normativa correspondiente y no exclusivamente el nº de plantas.
- Los requisitos para los actos de uso y aprovechamiento en SR están especificados en el Art. 63 del TRLOTAU. No procede lo establecido en el punto 2.2.14 (pg 44).

TITULO III: NORMAS DE PROTECCIÓN.

- Las Normas de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico está contenido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y solo procede en cuanto a las condiciones que se establezcan en cuanto a su pertenencia al SNUEP-CU. En cuanto a los SRNUEP y sus diferentes categorías que es lo que se refleja en este Título corresponde más a la clasificación del suelo (en cuanto a contar los suelos concretos del término municipal incluidos en las diferentes categorías de Suelo Rústico) y al establecimiento de las Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación en SR (Art. 45 del RP). Y que no corresponden a Normas Generales de edificación, ni procede integrarlas dentro de este apartado (Art. 44 RP).

Tampoco parece razonable incluir elementos genéricos y/o inexistentes en el término municipal y no programado. Estamos hablando de un lugar concreto con unas características concretas (no tiene sentido hablar de aeropuertos, embalses, canales, ferrocarriles, etc.). Además en este Título solo enumera las categorías de SR remitiendo sus condiciones al Capítulo 3 del Título V. (en todo caso debiera referirse por igual a las condiciones de uso establecidas en el Título IV).

TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

- Las **Condiciones Generales** de los Usos darán la definición de cada uso, sus características y las condiciones que deben cumplir en general e independientemente del suelo en el que se implanten. Serán las Normas específicas de cada suelo las que establezcan que usos se permiten en cada parcela o solar de suelo clasificado.
- Adecuar los tipos de usos a los definidos en el Anexo I RP.
- Los usos asociados al sector primario son específicos del SR y pueden considerarse exclusivamente en las Normas específicas para el. Además las condiciones estarán reguladas por la legislación sectorial correspondiente.

TITULO V: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

- Eliminar En la pg. 139 la alusión a los PP.
- Al igual que en los usos las Condiciones Generales son “generales” para todas las edificaciones. Definen los parámetros edificatorios, establecen condiciones que deban cumplir los edificios respecto a alturas libres de plantas, elevaciones sobre altura máx. etc. No tiene sentido el (Art. 5.1.3) en el que establece si unas u otras serán de aplicación en cada tipo de obra.
- Las llamadas condiciones funcionales no regulan exactamente esto. Se deben definir y regular las tipologías edificatorias que solo se enumeran.
- Tampoco se dan las condiciones estéticas solo se definen.
- Los capítulos 3 y 4 se supone que desarrollan las Condiciones generales de edificación la documentación de las NNUU relativa a los Art. 45 y 46 del RP. Deberán denominarse como Normas Específicas para SR y SU (para distinguirlas de las a las (Normas) condiciones generales que se refiere el Art. 44). Dentro de estas se pueden establecer condiciones generales para todo el SR y particulares y específicas para cada clase o categoría.
- En todo caso el establecimiento de usos y actividades en SR deberá cumplir los requisitos sustantivos (condiciones de superficie mínima de parcela y ocupación máxima por la edificación establecidos en la ITP (Orden Del 31-03-2003). A efectos de simplicidad y facilidad de manejo es recomendable que los usos y construcciones en SR se adapten lo más posible a los que se establecen en estas ITP, y es por supuesto obligado que las condiciones que se impongan desde el Planeamiento respeten las condiciones mínimas establecidas ya es esta Instrucción (pueden ser en todo caso más restrictivas, pero no menos).
 - Se apunta que parece excesivo condicionar estéticamente el uso de teja cerámica y alero tradicional en edificaciones en SR sobre todo para naves agrarias e industriales en las que prevalecerá razonablemente la tipología funcional y la economía de medios.
 - No procede en el punto 5.3.11.1 la referencia al planeamiento territorial y urbanístico aplicable(que es el que se está redactando y el que lo debe decir in situ)
 - Tampoco proceden las condiciones de parcela y ocupación máxima que establece el punto 5.3.11 en SRNU de protección de Infraestructuras que será el establecido en la ITP. De todas maneras no tiene ningún sentido para vías de comunicación, respecto a construcciones se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial.
- Respecto a las Normas Específicas en SU:
 - Parece excesivo establecer para la totalidad del SU, independientemente de las tipologías edificatorias y las zonas, el mismo fondo edificable, retranqueos prohibidos y las edificabilidades (sobre todo si se tiene en cuenta que, por Ej. en la ZOU de zona Histórica no se establece Fondo máximo edificable)
 - Las Condiciones de habitabilidad e Higiene deberían ser exigibles a toda vivienda independientemente de la clase de suelo en la que esté ubicada.

TITULO VI: NORMAS ZONALES.

- Respecto a las ZOUs establecidas: No tiene sentido establecer una ZOU para cada uso dotacional ni siquiera una ZOU específica para uso Dotacional y para zonas

Verdes (excepto que tenga entidad suficiente para ello). Es más razonable remitirlo a una Ordenanza específica para esta Tipología específica y/o una ordenanza para zonas verdes, que las regulen.

- Induce a error incluir la edificabilidad bruta de la ZOU en la Norma Zonal (que se debe establecer como determinación de la OE junto con el uso global mayoritario y densidad edificatoria y debe figurar en la ficha de la ZOU).
La Norma Zonal tal y como se plantea parece definir las determinaciones de OD en la ZOU (tipología edificatoria, alturas, alineaciones, volúmenes, etc...), en este sentido tendría la equivalencia a una Ordenanza edificatoria. A este efecto incluirá la edificabilidad neta sobre parcela edificable y no la bruta.
- Se tendrá en cuenta que las condiciones que se imponen en las Normas Zonales no pueden contradecir las establecidas en las Condiciones Generales de la edificación establecidas para el SU. Deben ser coherentes.
- Las Tipologías edificatorias correspondientes que se establecen en las Normas zonales deben haberse definido en las Condiciones Generales (Normas Generales de Edificación) y corresponderse con estas.
- También induce a error incluir la edificabilidad bruta de la ZOU en la Norma Zonal (que se debe establecer como determinación de la OE junto con el uso global mayoritario y densidad edificatoria y debe figurar en la ficha de la ZOU).
- En la ZOU 1 si se definen dos grados deberán darse las condiciones de edificación y volumen para los dos, clara y coherentemente.
- Definir los mismos parámetros edificatorios en todas las Normas Zonales (la ZOU 2 no establece Tipología edificatoria).
- No tiene sentido una edificabilidad de $3\text{m}^2/\text{m}^2$ con una altura máxima de 1 planta (3,5 m) y sobre todo en uso deportivo.

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

- Deben existir fichas individualizadas de las ZOUs expresivas de los parámetros y características básicas de las mismas. No del SUR en función de los usos.
- El cumplimiento de las Reservas del 1/3 del SUR para viario y Dotaciones es para la totalidad de este SUR independientemente del uso al que se dedique.
- Deberá incluirse un cuadro de usos y Superficies de la totalidad del SUC y del SUR y de la totalidad, con indicación de ZOUs, (usos) y dotaciones.
- La gestión directa o Indirecta es aplicable a la Ejecución mediante actuaciones urbanizadoras. La Ejecución del SUR es siempre por Obras Públicas Ordinarias conforme al Art. 129.

6. CONCLUSIONES.

Sin perjuicio de todo lo anterior y como resumen:

2. Respecto a la Documentación Gráfica:

- Planos de OE del término Municipal a E: 1:10.000 sobre base cartográfica adecuada. Incluir Zonificación en los planos de OE del núcleo urbano.
- Completar los planos de OD a E: 1/1.000 con la Información de OD correspondiente al Art. 49.3 del RP: alineaciones y rasantes, Ordenanzas de aplicación y Usos pormenorizados.

3. La Documentación escrita: Memorias y NNUU:

- Documentos y Estructuración de los mismos según RP LOTAU.
- Expediente Administrativo en documento independiente.
- Falta Catálogo de Suelo Residencial Público.
- El Estudio de Impacto ambiental pertenece a la Memoria Informativa.
- La Memoria Justificativa debe explicar la Ordenación propuesta de manera concreta y clara. Corrección de errores apuntados.
- Realizar Cuadro resumen de Superficies de la Ordenación claro y completo.
- Incluir Fichas de ZOUs en las NNUU
- Integrar las determinaciones establecidas en las Ordenanzas en las Normas Zonales (eliminar el documento N° 6).

4. Respecto a la Ordenación:

- Se deben corregir y/o justificar los SSGG de viales definidos. No parece tener sentido, como tal, algunos de los definidos.
- Concepto de ZOU. Integrar las determinaciones de las Ordenanzas en las Normas Zonales. Definir correctamente los parámetros edificatorios definidos en estas y su coherencia con las Condiciones Generales de la edificación en SU.

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, en el sentido de que todos los documentos del PDSU deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe y las modificaciones que sufra el Plan tras esta fase de información pública y concertación interadministrativa. Deberán redactarse de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos.

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, tanto en soporte gráfico y escrito como informático.

PUNTO 7º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 15 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARCAS DEL VILLAR (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 15 de las Normas Subsidiarias Arcas del Villar (Cuenca) redactada por D. Vicente Villalba Chamón, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 15 de enero de 2007, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, emite el siguiente informe:

I. ANTECEDENTES

Población: 766 hab.

Planeamiento vigente en el municipio: Rev. Normas Subsidiarias aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 27-07-1993, y sucesivas modificaciones puntuales.

Objeto: Modificación de la delimitación de la zona de SRNUEP Forestal en el Paraje Hoya del Romeral excluyendo de esta categoría las parcelas catastrales 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1001 y 1002 del polígono 503 del catastro de rústica, que pasarán a tener la categoría de Suelo Rústico de Reserva (SRR).

1.- Con fecha 16 de Febrero de 2.006 el Ayuntamiento de Arcas del Villar solicita Informe sobre la documentación a aportar para que el Ayuntamiento Pleno adopte el acuerdo oportuno en relación con la consulta de viabilidad realizada por Dña Matilde Panadero Contreras en representación de la empresa ATLANTICO CASTELLANA SL a este Ayuntamiento sobre la actuación urbanizadora en el Paraje "Hoya del Romeral" Según Informe del Arquitecto municipal parte del suelo en el que se localiza la actuación tiene clasificación de SRNUEP Forestal.

2.- Informe del Servicio de Urbanismo de fecha 17 de Febrero de 2.006 indicando que del articulado del TR LOTAU y RP LOTAU (Art. 120.2), no cabe llevar a cabo la actuación solicitada al plantearse en SRNUEP. El citado art. Dispone : "El suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) no podrá ser objeto de reclasificación a través de figuras de planeamiento de desarrollo, requiriendo, por tanto, la correspondiente modificación del planeamiento municipal que justifique la pérdida de los valores en que en su día le hicieron merecedor de protección."

3.- Con fecha 30 de Noviembre de 2.006 se presenta en esta Delegación expediente de Modificación puntual Nº 15 de las NNSS de Arcas del Villar para Informe de conformidad con el Art. 36.2.B del TR LOTAU. La documentación de la Modificación se presenta exclusivamente en soporte Informático.

4.- Con fecha 1 de diciembre de 2.006 se remite escrito al Ayuntamiento indicando la necesidad de remitir un ejemplar de la MP Nº 15 en soporte papel para su adecuado examen.

5.- Con fecha 15 de Enero de 2007 se remite expediente y documento de la MP-Nº 15 a efectos del Art. 37 TRLOTAU interesando su aprobación definitiva.

II. ESTUDIO TÉCNICO

La presente Modificación tiene por objeto el cambio de categoría de SRNUEP a SRR de las parcelas catastrales nº 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1001 y 1002 del Polígono 503 de rústica incluidas en la N5 de: Protección Forestal en las NNSS, con la finalidad de posibilitar la actuación urbanizadora pretendida en el paraje “Hoya del Romeral”.

El fundamento de dicha modificación se establece en que la Zona de Protección Forestal delimitada en las NNSS incluye ciertas parcelas dedicadas a labores agrícolas, no mereciendo tal protección forestal.

Realizada Consulta previa, con fecha 17-11-2005 al Servicio competente de la Delegación provincial de Medio Ambiente por parte de la mercantil VILLALBA ARIZAGA ASOCIADOS SL sobre los valores naturales que pudieran verse afectados por la actuación, se aporta, en el documento, se remite informe de la Consejería de MA, de fecha 24-11-2005 indicando que las parcelas indicadas no presentan ninguna afección que les haga merecedoras de tal protección, razón por la cual se propone su clasificación como SRR y la redelimitación de este ámbito.

La documentación presentada consta de:

- Memoria explicativa del objeto y justificación de la Modificación.
- Copia del Informe del Servicio del medio Natural referente a la actuación urbanizadora.
- Plano de Clasificación del Suelo 1.1 de las NNSS vigente
- Plano de Clasificación del Suelo 1.1 resultado de la Modificación Puntual

III. CONSIDERACIONES

Sin perjuicio de los requerimientos que puedan realizar posteriormente durante la tramitación del expediente y de las consideraciones e informes de otras administraciones u organismos, se realizan las siguientes observaciones.

1. Respecto a la Tramitación:

El Expediente de Modificación se remite interesando la Aprobación Definitiva en base al Art. 37 TRLOTAU.

Se considera no superado el trámite correspondiente al Art. 36.2.B TRLOTAU y 135.2.b) del RP LOTAU: “... Asimismo, con objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas, deberá recabarse el informe de la Consejería competente en materia de Ordenación territorial y urbanística”, al no haberse emitido Informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, en base a la necesidad de remisión por el Ayuntamiento de ejemplar de la modificación en soporte papel, notificado al mismo con fecha 4-12-2006.

En consecuencia el presente Informe responde al trámite previsto en el 36.2.B LOTAU y 135.2.b) del RP.

2. Respecto al Objeto de la Modificación:

Dado que la conveniencia de la Modificación radica en la necesidad de adecuar la zona de Protección Forestal delimitada en la NNSS a la realidad, la Modificación planteada deberá justificarse con independencia de la pretensión urbanizadora. Corresponderá al Ayuntamiento generalizar esta corrección para excluir de dicha categoría de SRNUEP forestal a todos aquellos suelos que no presentan ninguna afección que les haga merecedoras de tal protección y no exclusivamente a aquellos que interesan a la actuación.

3. De conformidad con el Art. 39.1 TR LOTAU:

“Cualquier Innovación de las determinaciones de los planes deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.....”

En correspondencia con esto y en base a la naturaleza de su protección deberá ser informado por el organismo competente en razón de la materia, Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

El órgano que debe realizar dicha consulta en aplicación del Art. 36.2.B será el Ayuntamiento como Administración promotora a fin de que la modificación del planeamiento municipal justifique la pérdida de los valores en que en su día le hicieron merecedor de protección.”

El TRLOTAU dispone en su **Artículo 34**. La elaboración de los Planes de Ordenación Municipal y de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano.

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

4. Respecto al Documento presentado:

- Aparte del documento de refundición que se reduce en este caso al plano 1.1, debe existir un documento explicativo de la modificación, más concreto que identifique parcelas y superficies, estructura catastral y cuantas condiciones afecten y/o justifiquen la referida modificación (art. 121 del RP LOTAU).

5. El RP LOTAU dispone en su **Artículo 153**. Especialidades en la tramitación de las modificaciones del planeamiento municipal.

2. Los municipios podrán aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento-Pleno adoptado sin mayores formalidades, versiones completas y actualizadas de los Planes que hayan sufrido modificaciones. La aprobación de dichos textos refundidos será preceptiva una vez que un Plan de ordenación urbanística (OU) haya sufrido diez modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello.

Un ejemplar de las versiones completas y actualizadas de los Planes de ordenación urbanística (OU), una vez aprobadas, deberá ser depositado en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

IV. COMPETENCIA

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

Artículo 8. De las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

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

- 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, en el sentido de que todos los documentos de la modificación deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe y las modificaciones que sufra el tras esta fase de información pública y concertación interadministrativa. Deberán redactarse de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos.

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, tanto en soporte gráfico y escrito como informático.

En este punto el Presidente insistió en que se le informara al alcalde de Arcas del Villar de que se habían producido un número importante de modificaciones puntuales a las Normas Subsidiarias que hace necesario conforme al Texto Refundido de la LOTAU la aprobación de un nuevo planeamiento para el municipio.

PUNTO 8º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 12 DEL PLAN ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MONTALBO (CUENCA), PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

Con fecha 16 de enero de 2007 y a los efectos previstos en los art. 38.3 y 122 del TR LOTAU se recibe en esta Delegación el Expediente de Programa de Actuación Urbanizadora promovido por el Ayuntamiento con Plan Parcial de Mejora relativo al sector 12 del POM de Montalbo (Cuenca).

1. ANTECEDENTES:

Sector 12 de SUB delimitado en la Modificación Puntual nº 2 del POM de Montalbo aprobada en la CPU de 20 de julio de 2005.

- **Población:** Montalbo cuenta con 875 habitantes.
- **Superficie** de la Unidad de Actuación Sector 12: 155.936 m².
- **Sistema:** Gestión Directa

- **Situación:** al Sureste del casco urbano, en el paraje denominado "El Cantón". Los terrenos comprenden parte de las Parcelas nº 77, 78, 79, 83, 84, 85, 86 y 1002 del Polígono 505 del catastro de rústica.
- **Objeto:** Establecer la OD del Sector 12 del POM y su ejecución. Modifica la OE

2. TRAMITACIÓN:

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

Entrada en la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo con fecha de registro 16-01-2007

- Aprobación por el Pleno de Propuesta y desarrollo por Gestión Directa del PAU del Sector en sesión extraordinaria de fecha 26-08-2006
- Aviso a los titulares catastrales afectados:
- - María González Romera BOP DE 13-9-06.
- - Dominga Martínez Moya 6-9-06
- - Melitón Caballero Pérez 6-9-06
- Información pública mediante:

- Publicación D.O.C.M. núm. 194	19-09-2006
- Publicación en el periódico "El Día" de Cuenca	22-09-2006

Certificado de No alegaciones (20-10-2006).

Informes de Administraciones:

- Informe favorable de la Jefatura del área de Gestión del DPH de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 19-12-2006.
- Consejería de Obras Públicas:
 - Informe de la Dirección General del Agua sobre Saneamiento y Depuración y Abastecimiento de fecha 17-11-2006
 - Informe de la Delegación Provincial de Cuenca. Servicio de Carreteras 30-10-06.
- Informe Favorable de la Comisión de Patrimonio de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Cultura, de fecha 2-11-2006.
- Medio Ambiente y Desarrollo Rural: Resolución de 23-11-06 de la Delegación Provincial de Cuenca sobre Evaluación Ambiental.
- Petición de informe a la Delegación Provincial de Bienestar Social de fecha 17-10-06.
- Petición de Informe al la Unidad de Carreteras del Estado de fecha 17-10-06
- Aprobación Inicial el 23-12-2006. Certificado del Ayuntamiento de fecha 15-01-2007

3. ESTUDIO TÉCNICO

La documentación presentada en esta Delegación está constituida por:

Alternativa Técnica, constituida por los documentos:

1. Plan Parcial de Mejora.
2. Proyecto de Urbanización.
3. Proyecto de Reparcelación

Proposición Jurídica Económica

Relación de compromisos adquiridos.

A. ALTERNATIVA TECNICA:

Realizado por el Arquitecto D. Javier Arquero Avilés por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Montalbo como promotor y agente urbanizador.

Consta de:

- Documento de Plan Parcial
- Proyecto de Urbanización

PLAN PARCIAL.

Se presenta un PPM que modifica la delimitación del Sector establecida en la MP N° 2 del POM aprobada en CPU de 20-07-2005. Aumenta la Superficie del Sector en 17.053 m²s. de suelo rústico de reserva.

Memoria Informativa:

Objeto: Ordenación Detallada de los terrenos del Sector 12 de SUB del POM.

Situación: los terrenos se localizan en el Paraje de "El Cantón" situado al sureste del actual núcleo urbano. Linda:

Norte: Sector S-11 de SUB de uso Industrial

Sur y Este: con SRNUEP de Infraestructuras y Equipamientos (Circunvalación CM-3120).

Oeste: Sector S-14 de SUB de uso Residencial.

Superficie del Sector: 155.936 m²s. Comprende los siguientes terrenos del Polígono 505 del catastro de rústica:

PARCELAS	PROPIEDAD	S. TOTAL (m ²)	S. CLASIFICADA (m ²)	SECTOR
Parcela 77	Ayuntamiento	55.360	41.022	Sector 12
Parcela 78	Ayuntamiento	19.940	19.940	Sector 12
Parcela 85	Ayuntamiento	30.850	24.313	Sector 12
Parcela 1002	Ayuntamiento	7.380	7.360	Sector 12
Parcela 83	Proyect.y Desarrollos Urbanísticos. de Castilla	55.520	35.348	Sector 12
Parcela 84	M ^a González Romero	10.900	10.900	Sector 12
Parcela 79	Dominga Mtinez. Moya	23.370	9.113	SRR
Parcela 86	Meliton Caballero Pérez	35.040	7.940	SRR
TOTAL	238.360	155.936		Sector -12

Características de los terrenos: Topografía relativamente llana, con pendientes suaves. Con cultivos herbáceos de secano y leñosos dispersos.

Se adjunta la Ficha del Sector establecida en la Modificación Puntual N° 2 del POM.

Memoria Justificativa:

Ordenación Estructural (OE):

Se redacta un Plan Parcial de Mejora que se ajusta a las determinaciones a la OE definida en la Modificación N° 2 del POM excepto en su delimitación sureste ampliando el suelo del Sector con la reclasificación de 17.053 m² de SRR, para regularizar su linde con

la zona de protección de la Variante de la CM-2102. (Supera el incremento del 5% establecido en el Art. 57.2 c del RP).

Ordenación Detallada (OD):

El PP establece la OD no definida en el POM.

Equipamientos: 7.820 m²s. Se definen dos parcelas para Dotaciones públicas: una al Oeste de 5.800 m² y otra al este del Sector de 2.020 m².

Zonas Verdes: 15.600 m² localizada en una franja de 30 m de anchura como elemento de separación con el Sector S.14 de uso Residencial.

Red Viaria del Sector: se desarrolla sobre una superficie resultante de **34.438,00 m²**.
Aceras de 1,5 m de anchura

Superficie Edificable Lucrativa: 98.078 m²s. Remitidas a la ORDENANZA 3^a INDUSTRIAL aunque reduce la edificabilidad neta de 2 m²/m²s a 1m²/m²s.
Aprovechamiento lucrativo máximo: 98.078 m²t.

Las plazas de aparcamiento privadas (1/ 200 m²t) en el interior de las parcelas; y públicas en n^o de 270 en viales.

Se desarrollará en una única UA urbanizadora.

Ejecución: Gestión Directa.

Se desarrollará en una etapa, en el plazo indicado en la Relación de Compromisos

Adquiridos Condiciones a cumplir en el desarrollo del Sector:

Se asumen las directrices medioambientales establecidas la Evaluación Ambiental Preliminar de la Modificación Puntual N^o 2.

Se incluyen las Directrices medioambientales de la Evaluación ambiental Preliminar expuestas en la MP N^o 2.

Anexos:

Se incluyen como Anexos:

Anexo I: Exigencias de los PAUs. Compromisos.

Normas Urbanísticas y Ficha del Sector:

Ordenanzas de Aplicación en el Sector 12: las establecidas en la MP N^o 2 del POM:

Uso Industrial: ORDENANZA 3^a INDUSTRIAL (3^a IND), se modifica la edificabilidad neta.

Uso Dotacional Equipamientos: ORDENANZA 6^a EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (6^a ZEC)

Uso Dotacional de Zonas Verdes: ORDENANZA 5^a ESPACIOS LIBRES (5^a ZEL)

Se dan las Condiciones de las Ordenanzas y la Ficha del Sector S-12:

Estudio Económico- Financiero:

Se remite a la Proposición Jurídico Económica

Planos:

Se aportan la siguiente relación de planos:

Planos de Información:

P-3 –MP2: Suelo Urbano y Urbanizable. Zonificación

I- 01: Topografía. Estado Actual

I- 02: Estructura de la Propiedad

Planos de Ordenación:

PO-01: Ordenación y Zonificación del PAU Sector 12

PO-02: Suelo Urbano y Urbanizable, Zonificación .Plano Refundido;

ASUNCIÓN DE LA OE ESTABLECIDA EN EL POM. CUADRO COMPARATIVO.

DENOMINACIÓN	SECTOR 12	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
	POM	PAU
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DEL SECTOR	138.883 m ²	155.936 m ²
Área de Reparto	AR- Sector -12	AR- Sector -12
SSGG Adscritos (SSGG espacios libres)	-----	-----
Uso Global Mayoritario	Industrial	Industrial
Usos compatibles	Según Ordenanza	Según Ordenanza
Edificabilidad lucrativa bruta	-----	
Coeficiente de Homogenización		
Aprovechamiento objetivo o real		-----
Aprovechamiento Tipo	-----	-----
Edificabilidad Lucrativa neta máx.	2 m ² /m ² s	1 m ² /m ² s
S. Suelo lucrativo	-----	98.078 m ² s
Cesión de Aprovechamiento	10% At.	10% At
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
	POM	PAU
Sistema Local de Equipamientos	>5% s (138.883)	7.820 m ² s
Sistema Local de Espacios libres	>10% s (138.883)	15.600 m ² s
Sistema local viario	determinar en el PAU	34.438 m ² s
Plazas de aparcamiento Según RP LOTAU Privado:>1/ 200m ² t Público: > 50% plazas Privado	No se especifica	Privado: 265plazas Público: 270 plazas
ORDENANZA	<i>3ª Industrial</i> (3ª IND)	<i>3ª Industrial</i> (3ª IND)
Parcela mínima	400 m ²	ídem
Fachada mínima	13 m ²	ídem
Retranqueos	Lindero laterales: 2 m Lindero Fondo: 5 m Vía Pública: 5 m	ídem
Ocupación máxima de parcela	La que resulta respetando los retranqueos mín.	ídem

Fondo máximo edificable	-----	-----
Alturas permitidas	Máximo 2 pl Mínima 1 pl	ídem
Edificabilidad máxima sobre parcela	2 m ² /m ²	1,00 m²/m²
Usos Permitidos	Según Ordenanza	Según Ordenanza
Usos prohibidos	Según Ordenanza	Según Ordenanza

PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Contiene la siguiente documentación:

- Memoria
- Pliego de Condiciones Técnicas Económicas y Legales
- Medición
- Planos: 12 planos describiendo las obras.

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

B. PROPOSICIÓN JURÍDICO- ECONÓMICA.

- a. Retribución al agente urbanizador (Excmo. Ayuntamiento de Montalbo) se establece en terrenos resultantes de la actuación: parcelas edificables definidas en el Proyecto de Reparcelación.
- b. Costes de Urbanización: El total incluido el IVA es de:

▪ Obras de Urbanización	1.506.779,43 €
▪ Honorarios Técnicos	206.712,00 €
▪ Tasas y Otros	234.543,06 €
▪ Gastos de Conservación	30.135,59 €
▪ <u>Gastos de Promoción</u>	<u>70.858,32 €</u>
Total	1.842.316,40 €
- c. Indemnizaciones: No existe constancia de derechos que debieran ser extinguidos e indemnizados.
- d. Beneficio del Urbanizador: 0,00 €
- e. Retribución mediante aportación de terrenos: Se estima el Valor del suelo urbanizado en 25,10 €/m². La superficie lucrativa del sector es de 88.268 m²s, el valor de las parcelas resultantes una vez terminada la urbanización será de 2.215.526,80 €. Al Agente urbanizador: Ayuntamiento le correspondería un 83,15% de la actuación.
- f. Criterios de Valoración y reparto: Proporcionalidad directa a las cuotas de participación.
- g. El Aprovechamiento patrimonializable será: 90% s(98.078 m²t) = 88.268,00 m².

C. RELACIÓN DE COMPROMISOS ADQUIRIDOS.

El Excmo. Ayuntamiento de Montalbo promueve el desarrollo del Sector 12 para convertir el suelo SUB delimitado en Suelo Industrial. Se compromete a:

1. Plazo de un mes para el acuerdo de Reparcelación Voluntaria. En caso de no llegar se impondrá reparcelación forzosa. Dos meses para presentar el Proyecto de Reparcelación
2. Plazo para el comienzo de las obras de urbanización: 5 meses. Plazo para la ejecución de la Urbanización: 35 meses.
3. Cuotas de Urbanización: Pago en parcelas urbanizadas.

4. Garantías: Se incluye Certificado de Retención de créditos por valor de 106.000 € en garantía del cumplimiento de las previsiones del PAU.

4. CONSIDERACIONES.

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

El PAU que se presenta para el desarrollo y ejecución del Sector 12 de Suelo Urbanizable presenta un Plan Parcial de Mejora que modifica la OE en cuanto a la delimitación del Sector 12 aumentando su superficie en 17.053 m² para ceñirse a la zona de protección de la Variante de la CM-3102. Es de Gestión Directa.

La documentación presentada en esta Delegación provincial, como integrante del PAU consiste en una Alternativa Técnica con PPM y Proyecto de Urbanización, se adjunta Proyecto de Reparcelación.

5. OBSERVACIONES.

Vista la documentación se observa lo siguiente:

A. Respecto a la Documentación Presentada:

1. El llamado Proyecto de Reparcelación no es tal, puesto que no presenta la parcelación propuesta sino la distribución de manzanas y dimensiones que es documentación que en realidad complementa al PPM y deberá integrarse en el mismo.
2. El Art. 63 del RP, la documentación de los PP debe incluir entre los planos de Ordenación la parcelación de los terrenos, al menos con carácter orientativo de modo que sea posible definir las diferentes parcelas edificables según los usos y tipologías previstos.
3. No existe una definición ni cálculo del Aprovechamiento tipo o del Aprovechamiento objetivo o real resultante. Se debe indicar éste en aplicación de la Ordenanza correspondiente a la parcelación resultante (en el caso más desfavorable, es decir del que resulte una edificabilidad mayor).

B. Respecto a Ordenación:

1. En cuanto a la Ordenanza de Aplicación:

En la Ordenación detallada propuesta por el PPM se remiten los suelos resultantes lucrativos a la ORDENANZA 3ª INDUSTRIAL, fijada en la MP Nª-2, pero indicando que con distinta edificabilidad. Tanto en la documentación como en el criterio utilizado existen varias contradicciones:

1. El PPM modifica el parámetro de EDIFICABILIDAD LUCRATIVA NETA MÁXIMA (sobre solar) de 2 m²t/m²solar a 1m²t /m²solar definido en la Ficha de desarrollo del Sector.

Si aplicamos directamente esta condición al suelo edificable lucrativo que se obtiene en la OD establecida en el presente PP obtendríamos un Aprovechamiento máximo en m²t de **98.078 m²t**.

2. La Ordenanza 3^a Industrial de aplicación se transcribe tal cual sin ninguna modificación. Esta Ordenanza define la edificabilidad como resultado de aplicación de las condiciones de la ocupación y alturas, (no como m²techo/m²solar). Establece asimismo un máximo de 2 alturas. La edificabilidad resultante de la aplicación de la Ordenanza (y dado que no se da la parcelación y la ocupación se fija en función de los retranqueos, será en todo caso aproximada) se calculará en el caso más desfavorable, es decir el que mayor edificabilidad produzca: Considerando la parcela mínima (400 m²) y el frente mínimo (13 m) y 2 plantas. De un cálculo aproximado con estas condiciones de ordenanza se obtendría una edificabilidad neta total superior a la establecida en la ficha.
3. Realmente no es lugar la ficha del sector para establecer una edificabilidad neta por parcela sino el Aprovechamiento y/o edificabilidad bruta, dado que la ficha da las condiciones para que el planeamiento de desarrollo (PP) establezca la OD. En todo caso esta mal planteado y debe:
 - a. Debe definirse y fijar el Aprovechamiento real del Sector en m²t
 - b. Debe calcularse el Aprovechamiento lucrativo total resultante de aplicar la Ordenanza de aplicación.
 - c. Como consecuencia se deberá establecer una Ordenanza que sea compatible con el Aprovechamiento y/o edificabilidad fijado en la Ficha comprobándose que del resultado de su aplicación obtendremos el Aprovechamiento propuesto.
 - d. Si se modificara algún parámetro de los establecidos en la Ordenanza no se puede considerar la aplicación de esta como tal. Será necesario establecer una nueva Ordenanza que responda a las necesidades y propuestas del Sector que se desarrolla.

Se justifica el cumplimiento de los Estándares de Calidad Urbana del Art. 22, apartados 3 y 5. Se reserva un 15.02% de la totalidad del suelo: un 10,01% para zonas verdes y un 5,01% para equipamiento.

En base a lo anterior y por tener este informe carácter previo y vinculante, de acuerdo con los artículos 38.3 y 122.1 del TRLOTAU, y una vez visto el informe-propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad, la asunción del presente informe. Del acuerdo que finalmente se adopte y del documento que se apruebe definitivamente se trasladará original o copia auténtica a esta Consejería de Vivienda y Urbanismo.

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

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

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, de la relación de compromisos asumidos y certificado de la retención de crédito debidamente diligenciada por el Secretario de la Corporación.

PUNTO 9.- EXPEDIENTES DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO, PARA CONCESIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, SI PROCEDE:

PUNTO 9.1.- EXPTE. 76/05. REHABILITACIÓN DE CASA LABRIEGA, PROMOVIDO POR INVERSIONES JUSEAR, S.A., EN RADA DE HARO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia de fecha 3-8-05
 - Certificado municipal favorable de fecha 6-6-2006, relativo a:
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población
 - Clasificación de los terrenos como suelo rústico de reserva
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
 - Certificado municipal expresando que los terrenos no se encuentran clasificados como suelo rústico de especial protección, de fecha 6-6-2006.
 - Información pública:
 - D.O.C.M. num. 96 de fecha 9-5-06
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 29-4-06
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 6-6-06.
- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 30-11-06.
 - Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 21-12-2006, que califica la actividad como molesta.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de RADA DE HARO, en la parcela 63 del polígono 2, que cuentan con una superficie de 258,228 Has.

El proyecto de ejecución ha sido redactado por D. Florencio Sotos Arellano, arquitecto y consta de un documento visado con fecha 22-9-06.

Se trata de la rehabilitación para un alojamiento de turismo medioambiental de la denominada CASA HERREROS, antigua casa de cazadores, de construcción tradicional bastante deteriorada pero en uso. Se concibe la edificación sobre la ya existente, regenerando su morfología para adaptarla al nuevo uso, potenciando los valores de la arquitectura tradicional. La superficie construida total es de 380,66 m², desarrollados en planta baja 342,76 m² y planta primera 37,90 m².

Dispone de agua de un sondeo, fosa séptica y energía eléctrica.

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 uso terciario, establecimiento de turismo rural (art. 9.3), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, y de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 8.1.g) del Decreto 31/2005 por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos a su estado original.

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 del TRLOTAU y 17 del RSR). 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) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- 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 del TRLOTAU y 33 del RSR).

- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

**PUNTO 9.2.- EXPTE. 50/06. INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA DE 25,2 KWP”,
PROMOVIDA POR ELADIO CUESTA PARREÑO, EN
CASASIMARRO (CUENCA).**

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 8-6-2006.
- Informe municipal de fecha 14-6-2006, 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 14-6-2006.
- Información pública:
 - D.O.C.M. núm. 123 de fecha 15-6-2006
 - Periódico “EL DÍA”, de Cuenca, de 13-12-06.

Sin alegaciones, según certificados municipales de fechas 6-7-06 y 15-1-07.

- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, en el que indica que no es necesario ser sometido a evaluación de impacto ambiental,.
- Resolución de la Dirección General de Industria y Energía de fecha 22-5-06 de reconocimiento de la condición de instalación de producción de energía eléctrica en régimen especial.
- Solicitud de autorización administrativa y de aprobación de proyecto de la instalación solar fotovoltaica a la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Cuenca y presentación de documentos en relación con el expediente 16270200328 de fecha 9-1-07.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de CASASIMARRO, en la parcela 79 del polígono 8 que tiene una superficie de 3.908 m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Victor J. Sevilla Jiménez y está constituido por un documento visado en fecha 9-11-06.

La instalación está compuesta de 10 seguidores solares de un eje, 120 módulos fotovoltaicos y 10 inversores, para la producción de energía solar fotovoltaica conectada a red.

INFORME

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

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

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

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

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, y de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 8.1.g) del Decreto 31/2005 por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión por unanimidad acuerda, **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, 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 CASASIMARRO. Una vez concedida la licencia lo comunicará a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos a su estado original.

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 del TRLOTAU y 17 del RSR). 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) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- 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 del TRLOTAU y 33 del RSR).

- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 9.3.- EXPTE. 201/06. SISTEMA SOLAR FOTOVOLTAICO DE CONEXIÓN A RED”, PROMOVIDA POR ALTER ENERGY SYSTEMS, EN CASASIMARRO (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 19-9-2006.
- Informe municipal de fecha 27-9-2006, 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 27-9-2006.
- Información pública:
 - D.O.C.M. núm. 201 de fecha 28-9-2006
 - Periódico “EL DÍA”, de Cuenca, de 3-8-06.

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 24-10-06.

- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 19-5-06 en el que indica que no es necesario ser sometido a evaluación de impacto ambiental,.
- Solicitud de fecha 19-7-06 de autorización administrativa y de aprobación de proyecto de la instalación solar fotovoltaica a la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Cuenca.
- Informe de la Delegación Provincial de Obras Públicas de Cuenca de fecha 1-12-06.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de CASASIMARRO, en las parcelas 278, 278, 280, 281, 291, 292, 294, 297 y 298 del polígono 10 que tienen una superficie de 53.112 m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Industrial D. Juan Terrádez Marco y está constituido por un documento visado en fecha 13-7-06.

La instalación está constituida por 16 campos de hasta 540 placas solares fotovoltaicas cada uno. La potencia nominal de cada campo está determinada por la potencia del inversor que será de 99,9 kW y la total de 1.598,4 kW.

Superficie objeto de replantación consistente en la plantación de olivos en el perímetro de la superficie para crear una barrera vegetal.

INFORME

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

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

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

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

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, y de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 8.1.g) del Decreto 31/2005 por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad acuerda otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, 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 CASASIMARRO. Una vez concedida la licencia lo comunicará a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos a su estado original.

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 del TRLOTAU y 17 del RSR). 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) del TRLOTAU y 17 del RSR).

- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- 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 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 9.4.- EXPTE. 204/06. CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA DIVERSOS USOS AGRÍCOLAS. PROMOVIDO POR D. RAMÓN VIANA VIANA, EN PAREDES (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 10-1-06.
- Informe municipal de fechas 25-10-06, 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 25-10-06.
- Información pública:
 - D.O.C.M. núm. 174 de fecha 25-8-06
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 17-8-06
 - Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 25-10-06
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca, de fecha 27-2-06.
- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 77-2-06 en el que indica que las características constructivas se adecuarán al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal PAREDES, en la parcela 104 del polígono 501, que cuenta con una superficie de 58.621 m².

El Proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Víctor Buraglia Martínez y visado con fecha 28-12-05.

La instalación consiste en una nave, que se destinará al uso como almacén de productos agrícolas (cereales y abonos), así como para alojamiento de la maquinaria agrícola, y cuenta con una superficie construida de 532 m².

La altura a alero es de 7 m, y a cumbrera de 10,02 m. justificándola por ser necesaria para la basculación de camiones en la carga y descarga de abonos y cereales.

INFORME

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

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

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, y de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 8.1.g) del Decreto 31/2005 por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

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 del TRLOTAU y 17 del RSR). 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) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 9.5.- EXPTE. 206/06. PARQUE DE GENERACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA FOTOVOLTAICA DE 1.900 KW EN “EL CALDERÓN”, PROMOVIDA POR ENERGÍAS FOTOVOLTAICAS QUINTANAR, EN VILLANUEVA DE LA JARA (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 5-7-2006.
- Informe municipal favorable de fecha 27-10-2006, 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 27-10-2006.
- Información pública:
 - D.O.C.M. núm. 177 de fecha 29-8-2006
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 29-11-06.

Sin alegaciones, según certificados municipales de fechas 22-11 y 20-12 de 2006.

- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 19-5-06 en el que indica que no es necesario ser sometido a evaluación de impacto ambiental, que es limítrofe con dos vías pecuarias por lo que si se ven afectadas debe solicitarse autorización de esta Delegación.
- Resolución de la Dirección General de Industria y Energía de fecha 10-3-06 de reconocimiento de la condición de instalación de producción de energía eléctrica en régimen especial.
- Solicitud de fecha 22-5-2006 de autorización administrativa y de aprobación de proyecto de la instalación solar fotovoltaica a la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Cuenca.
- Informe favorable de la Dirección General de Patrimonio y Museos de fecha 7-7-06.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de VILLANUEVA DE LA JARA, en las parcelas 180 y 184 del polígono 12 que tiene una superficie de 160.000 m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Industrial D. Jesús Angulo Calvo y está constituido por un documento visado en fechas 18-5 y 21-11 de 2006.

Se trata de un parque solar fotovoltaico compuesto por 19 plantas de generación fotovoltaica con seguimiento solar de 100 KW cada una. La potencia nominal total es de 1.900 KW.

Superficie objeto de replantación 7.000 m² distribuidos en una barrera en todo el perímetro del parque y principalmente en su lado norte con el objeto de su mejor integración en el entorno.

INFORME

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

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

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

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

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, y de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 8.1.g) del Decreto 31/2005 por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, 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 VILLANUEVA DE LA JARA. Una vez concedida la licencia lo comunicará a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos a su estado original.

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 del TRLOTAU y 17 del RSR). 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) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- 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 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 9.6.- EXPTE. 210/06. APROVECHAMIENTO DE LA SECCIÓN “A” DE LA CANTERA DE GRAVA Y ARENA DENOMINADA “LA TASONERA”, PROMOVIDO POR ÁRIDOS Y DERRIBOS FJI, S.L. EN CASAS DE HARO (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 31-7-06.
- Certificado municipal favorable de fecha 18-10-06, 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 18-10-2006.

- Información pública:
 - D.O.C.M. num. 172 de fecha 23-8-2006
 - Periódico “El Día de Cuenca, de 10-8-2006

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 18-10-2006

- Autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología de fecha 28-11-06.
- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de 23-10-2006, en el que indica que cuenta con resolución de 29-5-06 de la Delegación Provincial donde se determina la no necesidad de sometimiento a evaluación de impacto ambiental.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 23-11-2006, que califica la actividad como molesta.

ESTUDIO TÉCNICO

La actividad pretendida se ubicará en el término municipal de CASAS DE HARO.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico de Minas D. Juan A. Victoria Torregrosa y está visado con fecha 11-7-06.

Las características de la explotación denominada “La Tesonera” nº 317 son:

Extensión: 5,56 Has = 55.600 m².

Situada en las parcelas 208, 210, 214, 226 y 230 del polígono 3 de término municipal de Casas de Haro.

Clase de recurso arena y grava, con destino a obras públicas y construcción, con valor anual de 15.200 euros y límite geográfico de comercialización de 60 Km. Desde los límites del término municipal.

Duración de la autorización de Industria y Tecnología: 10 años, prorrogables hasta el agotamiento del recurso.

INFORME

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

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

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de una actividad extractiva y minera (art. 7.1)), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: plan de restauración incluido en el expediente autorizado por la Consejería de Industria y Tecnología.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, y de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 8.1.g) del Decreto 31/2005 por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración fijado.

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 del TRLOTAU y 17 del RSR). 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) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

**PUNTO 9.7.- EXPTE. 216/06. CENTRAL FOTOVOLTAICA DE 400 KW,
PROMOVIDA POR SAIMA CRV, S.L., EN CARDENETE (CUENCA).**

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 1-8-2006.
 - Informe municipal favorable de fecha 15-11-2006, 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 15-11-06.
 - Información pública:
 - D.O.C.M. núm. 194 de fecha 19-9-2006
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 5-9-2006
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 15-9-2006
- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, en el que indica que no es necesario ser sometido a evaluación de impacto ambiental.
 - Solicitud de fecha 18-4-2006 de autorización administrativa y de aprobación de proyecto 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 CARDENETE, en la parcela 48 del polígono 508.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Industrial D. Adolfo Cadiñanos Cortázar y está constituido por un documento visado en fechas 17-4-2006 y 22-12-06.

Se trata de una central fotovoltaica de 400 KW de potencia nominal (470,400 Wp), constituida por 80 instalaciones de 5 KW cada una con seguimiento solar a los dos ejes. Cada instalación está compuesta por 28 paneles fotovoltaicos modelo solar Word SW210 POLY o similar y un inversor modelo INGENON SUN 5 o similar, total 2.240 módulos de 210 Wp. Superficie ocupada por campo fotovoltaico 3.756 m².

INFORME

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

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

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de 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.

Superficie objeto de replantación: 50%.

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, y de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 8.1.g) del Decreto 31/2005 por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, 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 CARDENETE. Una vez concedida la licencia lo comunicará a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos a su estado original.

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 del TRLOTAU y 17 del RSR). 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) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- 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 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 9.8.- EXPTE. 221/06. APROVECHAMIENTO DE LA SECCIÓN “A” DE UNA CANTERA DE PIEDRA CALIZA DENOMINADA “EL OLIVAR”, PROMOVIDO POR JESÚS FERNÁNDEZ SEPÚLVEDA. EN ALMONACID DEL MARQUESADO (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 16-3-06.
- Certificado municipal favorable de fecha 29-9-06, 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 9-1-07.

- Información pública:
 - D.O.C.M. num. 115 de fecha 5-6-2006
 - Periódico “El Día de Cuenca, de 8-6-2006

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 11-7-2006

- Autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología de fecha 12-12-06.
- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de 1-12-2006, en el que indica que cuenta con resolución de 6-2-06 de la Delegación Provincial donde se determina la no necesidad de sometimiento a evaluación de impacto ambiental.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 21-12-2006, que califica la actividad como molesta.

ESTUDIO TÉCNICO

La actividad pretendida se ubicará en el término municipal de ALMONACID DEL MARQUESADO.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico de Minas D. Juan A. Victoria Torregrosa y está visado con fecha 9-3-06.

Las características de la explotación denominada “El Olivar” nº 319 son:

- Extensión: 6 Has = 60.000 m².
- Situada en la parcela 175 del polígono 1 según plano adjunto del término municipal de ALMONACID DEL MARQUESADO (Cuenca).
- Clase de recurso piedra caliza, con destino a la obra pública, con valor anual de 379.000 euros y límite geográfico de comercialización de 60 km. desde los límites del término municipal.
- Arranque con explosivos.
- Producción anual: 150.000 m³/año.

- Explotación en banco de 15 m.
- Los taludes de explotación serán de 3V/1H y los de restauración serán de 1V/2H.
- Duración de la autorización de Industria y Tecnología: 5 años, prorrogables hasta el agotamiento del recurso.

INFORME

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

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

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de una actividad extractiva y minera (art. 7.1)), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: plan de restauración incluido en el expediente autorizado por la Consejería de Industria y Tecnología.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, y de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 8.1.g) del Decreto 31/2005 por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración fijado.

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 del TRLOTAU y 17 del RSR). 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) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 9.9.- EXPTE. 4/07. NAVES PARA CULTIVO DE CHAMPIÑÓN, PROMOVIDO POR D. AVELINO PRIETO MUÑOZ, EN QUINTANAR DEL REY (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 12-5-06.
- Informe municipal de fecha 12-1-07 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 están clasificados según el POM como suelo rústico no urbanizable de especial protección, subcategoría 54: protección estructural agrícola, de fecha 12-1-07
- Información pública:
 - D.O.C.M. núm. 252 de fecha 5-12-06
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 5-12-06
 - Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 11-1-07.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca, de fecha 28-9-06 en el que se indica que: *"se considera adecuado el tamaño de la parcela propuesta así como el tanto por ciento de ocupación"*.
- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fechas 14-6 y 5-9 de 2006 en los que se indica que no es necesario someter este proyecto a evaluación de impacto ambiental y que las características constructivas se adecuarán al entorno con materiales y colores que se integren con el paisaje.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal QUINTANAR DEL REY, en la parcela 500 del polígono 8, que cuenta con una superficie de 10.867 m².

El Proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. José Antonio Martínez Ruiz y visado con fechas 12-5 y 12-9 de 2006.

La instalación consiste en una nave, que se destinará al uso del cultivo del champiñón y cuenta con una superficie ocupada de 561,44 m² y construida de 1.064,88 m².

INFORME

Que se trata de un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística al tratarse de un acto previsto en el número 1 del artículo 54 del TRLOTAU al realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección (art. 64.1 del TRLOTAU).

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

por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de una construcción adscrita al sector primario (art. 4.1.c), nave de champiñón, como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, y de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 8.1.g) del Decreto 31/2005 por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad, aprobar la reducción de la superficie propuesta en el informe de la Consejería de Agricultura y por lo tanto **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

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 del TRLOTAU y 17 del RSR). 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) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 10º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

No los hubo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión siendo las trece horas y cuarenta minutos del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretario de la Comisión.

Vº Bº
EL PRESIDENTE

Fdo. Luis Carlos Sahuquillo García