ACTA Nº 3/2007

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

En Cuenca, siendo las **9,30** horas del día **13 de abril 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.

Dña. María Teresa Carrasco Verde, en representación de la Delegación Provincial de Cultura de Cuenca.

D. Fernando del Amo Muñoz de Morales, en representación de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca.

D. Bruno Magro Priego, en representación de la Delegación Provincial de Sanidad de Cuenca.

D. Pedro Bustos Amores, Delegado 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.

Dña. María Elisa Almodovar Sánchez, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha en Cuenca.

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. Juan Pedro Ruiz Fernández, experto en Urbanismo.

Dña. Carmen Mota Utanda, experta en Urbanismo.

SECRETARIO: D. Juan Ignacio Salamanca Sáiz, 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:

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

Dña. Inmaculada Cruz Salcedo, Delegada Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Cuenca.

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

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

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

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.

ORDEN DEL DÍA

Abierta la sesión y antes de comenzar a tratar los puntos del orden del día, el Sr. Presidente de la comisión da la bienvenida a los nuevos miembros de la misma que se incorporaban en esta sesión, el nuevo secretario, la representante del Colegio de Arquitectos y la experta en urbanismo.

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 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAGARCIA DEL LLANO (CUENCA) PARA EL TRÁMITE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villagarcía del Llano (Cuenca) remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 14 de marzo de 2007, para el trámite previsto en los artículos 37 del TRLOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, de aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

FASE MUNICIPAL

I. Art. 36.2 TR LOTAU. Trámite de aprobación inicial

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 154 28-07-2006
- Periódico "El Día" 24-08-2006
- Tablón de anuncios
- Certificado municipal sobre resultado del trámite (Sin alegaciones) 22-02-2007

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

- Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo 19-07-2006
Comisión Provincial de Urbanismo 4/06
- Delegación Provincial de Sanidad 10-07-2006

C) Dictamen de los Municipios colindantes

- Notificación y petición de informes a los municipios Tarazona de la Mancha, Madrigueras, Iniesta, 28-06-2006

Ledaña, Quintanar del Rey y Villanueva de la Jara.

II. Art. 36.3 TR LOTAU. Aprobación inicial

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento Pleno efectúa la Aprobación inicial en sesión celebrada el 22 de febrero de 2007, y remite el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo interesando la Aprobación definitiva.

FASE AUTONOMICA

III. Art. 37 TR LOTAU. Aprobación definitiva

Recibida el 14 de marzo 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 examina el expediente.

ANTECEDENTES

Villagarcía del Llano cuenta con una población de 917 habitantes.

El planeamiento vigente en el municipio son Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 28 - 09 -1993.

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

ESTUDIO TÉCNICO

Objeto de la Modificación:

1. Modificación de las Condiciones particulares de Volumen de la Zona 5: Suelo No Urbanizable común. (Art. 2.3.05 de las NNSS).
La zona 5 comprende el SNU de uso característico agrícola, ganadero o forestal. Se eliminan las condiciones de volumen establecidas en este artículo (parcela mínima; ocupación Máxima; edificabilidad; fachada mínima y altura máxima) incluyendo la notación de que *“Se estará a lo dispuesto en el TRLOTAU, RSR y en la Instrucción Técnica de Planeamiento, Orden 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas”*.
2. Modificación de las Condiciones particulares de la Zona 13: Protección del Cementerio.
En cuanto a la zona 13 se eliminan igualmente las condiciones establecidas en el Art. 2.03.13.(no permitía edificación alguna y establecía el uso agrícola protegido en un amplio espacio delimitado en torno al mismo), admitiéndose con esta modificación los usos agrícola y Dotacional, cumpliendo las condiciones que el Ministerio de Sanidad o los organismos competentes establezcan. Remitiendo las Condiciones de Volumen a las de la Zona 5.

Justificación:

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

INFORME

- La presente modificación afectan exclusivamente al SNU y por lo tanto será de aplicación lo establecido en el TRLOTAU referente al mismo; el RSR y la ITP.
 1. El documento constituye una sola Modificación con dos Objetivos.
 2. Incorpora un Documento de Refundición que ha de sustituir al correspondiente de las NNSS, indicando la numeración de las páginas del documento de planeamiento vigente que se sustituyen.

La tramitación se ha realizado conforme al Art. 36 del TRLOTAU y art. 136 del RP LOTAU.

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 1** de las **Normas Subsidiarias de Villagarcía del Llano** (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 RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SAELICES (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 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Saelices (Cuenca) redactada por D. Javier Arquero Avilés, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 13 de marzo de 2007, para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU de aprobación definitiva.

ANTECEDENTES

Saelices cuenta con una población de 640 habitantes y tiene como planeamiento vigente en el municipio las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la

Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de junio de 1984, junto con una Modificación Puntual.

TRAMITACIÓN

FASE MUNICIPAL

I. Art. 36.2 TR LOTAU. Trámite de aprobación inicial

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 148 30-07-2006
- Periódico "El Día" 26-07-2006
- Tablón de anuncios
- Certificado municipal sobre resultado del trámite (Sin alegaciones) 15-11-2006

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

- Confederación Hidrográfica del Guadiana 12-02-2007
- Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural
Evaluación Ambiental Preliminar 25-01-2007
- Delegación Provincial de Bienestar Social 07-08-2006
- Consejería de Obras Públicas. Dirección General del Agua
Informe sobre saneamiento y depuración 15-02-2007
Informe sobre abastecimiento 15-02-2007
- Delegación Provincial de Obras Públicas
Informe del Servicio de Carreteras 20-07-2006
- Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo
Comisión Provincial de Urbanismo 5/06 05-10-2006
- Delegación Provincial de Cultura
Comisión Provincial de Patrimonio Histórico 26-01-2006
- Unidad de Carreteras del Estado 11-08-2006

C) Dictamen de los Municipios colindantes

- Notificación y petición de informes a los municipios Rozalén del Monte, Campos del Paraíso, El Hito, Almendros, Uclés, Huete, Villarrubio y Almonacid. 13-7-2006
- Certificado municipal (sin alegaciones).

II. Art. 36.3 TR LOTAU. Aprobación inicial

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento Pleno efectúa la Aprobación inicial en sesión extraordinaria celebrada el 12 de marzo de 2007, y remite el expediente

a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo interesando la Aprobación definitiva.

FASE AUTONOMICA

III. Art. 37 TR LOTAU. Aprobación definitiva

Recibida el 13 de marzo 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:

- Recaba informe a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural 15-03-2007 (Adecuación a la Evaluación Ambiental Previa) informe de 23-3-07
- Requerimiento al Ayuntamiento para que complete el expediente y subsane trámites.
Los requerimientos son atendidos con fecha 21-3-2007.

ESTUDIO TÉCNICO

La presente Modificación Puntual tiene como objeto principal la incorporación al suelo urbano de terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable (suelo rústico según TR LOTAU), para destinarlos al uso residencial, generando de esta forma suelo urbano de reserva que permita el desarrollo de una promoción de viviendas mayoritariamente de protección pública. Suelo de reserva al que le será de aplicación el art. 69.2.2 del TRLOTAU.

Los terrenos se ubican junto a la antigua carretera nacional Madrid – Valencia, en la actualidad cedida como vial al Ayuntamiento por parte del ministerio de Fomento, y corresponden a diversas parcelas del polígono 505 (1, 3, 66, 1057, 5052, 9001,9002, 9501, 9502 y 9503), que suman un total de 37.218 m² a reclasificar.

Como resultado de la ordenación detallada que se plantea, la superficie lucrativa es de 20.079 m² y la reserva de superficie para viario y dotaciones públicas asciende a 17.139 m² (superior al tercio exigido por el TR LOTAU), que se reparten como sigue:

- Viario sistema general	5.139 m ²
- Viario local	8.657 m ²
- Dotaciones (Zonas verdes)	3.352 m ²
TOTAL	17.139 m ²

El uso global mayoritario es residencial, con tipología de vivienda unifamiliar, y la densidad residencial es media (25 a 45 viviendas por hectárea), resultando 125 viviendas admitidas. Para regular las condiciones específicas del nuevo ámbito, se establece una Ordenanza nueva: ORDENANZA 2ª: CASCO URBANO ABIERTO (2ª).

La ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano de reserva se realizará en régimen de obras públicas ordinarias (art. 129 TRLOTAU). El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en virtud de convenio urbanístico.

En la parcela 9503 se encuentran las instalaciones de una antigua gasolinera que quedan fuera de ordenación.

En el documento se recoge el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad.

La Modificación justifica que la capacidad de las redes de servicios es suficiente para la población potencialmente prevista.

Para realizar la evaluación socio-económica, y por analogía con actuaciones urbanizadoras de similares características realizadas durante el 2006, se ha estimado un valor unitario (de gestión y urbanización de suelo residencial) de 25,00 € / m² bruto, resultando que el coste para la totalidad de los terrenos asciende a 930.450 €.

INFORME

La presente modificación propone la reclasificación de unas parcelas clasificadas como Suelo Rústico en las vigentes normas, como Suelo urbano de reserva. Se fundamenta razonablemente en la actual demanda de suelo residencial.

La ordenación urbanística se ha realizado conforme a los artículos 25, 39, 48 y 69 del TRLOTAU y contempla la cesión de los correspondientes terrenos para Dotaciones establecidos en el Art. 23 del RP LOTAU.

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

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

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 2 de las Normas Subsidiarias de Saelices** (Cuenca).

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

PUNTO 4º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAMAYOR DE SANTIAGO (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 3 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villamayor de Santiago (Cuenca) remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 23 de marzo de 2007, para el trámite previsto en los artículos 37 del TRLOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, de aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

FASE MUNICIPAL

I. Art. 36.2 TR LOTAU. Trámite de aprobación inicial

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 25 2-2-07
- Periódico "El Día" 2-2-07
- Tablón de anuncios
- Certificado municipal sobre resultado del trámite (Sin alegaciones) 4-3-07

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

- Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo 2-3-07
- Comisión Provincial de Urbanismo 2/07
- Delegación Provincial de Obras Públicas 19-2-07
- Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural 22-2-07
- Ministerio de Economía y Hacienda 26-2-07
- Delegación Provincial de Agricultura 27-2-07
- Delegación de Cultura 5-3-07
- Subdelegación del Gobierno solicitud 25-1-07
- Diputación Provincial solicitud 25-1-07
- Certificado municipal de 6-3-07, relativo al resultado de la petición de informes.

C) Dictamen de los Municipios colindantes

- Notificación y petición de informes a los municipios 25-1-2007
Corral de Almaguer, CabezaMesada,
Horcajo de Santiago, Pozorrubio, Uclés, Almendros,
Puebla de Almenara, Hontanaya, Los Hinojosos,

II. Art. 36.3 TR LOTAU. Aprobación inicial

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento Pleno efectúa la Aprobación inicial en sesión celebrada el 20 de marzo de 2007, y remite el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo interesando la Aprobación definitiva.

FASE AUTONOMICA

III. Art. 37 TR LOTAU. Aprobación definitiva

Recibida el 23 de marzo 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:

- Requerimiento al Ayuntamiento, para que complete el expediente y subsane trámites.

El requerimiento es atendido con fecha 30-3-2007.

ANTECEDENTES

Villamayor de Santiago cuenta con una población de 2.888 habitantes y tiene como planeamiento vigente en el municipio la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de septiembre de 1994, junto con dos Modificaciones Puntuales.

ESTUDIO TÉCNICO

El documento presentado se denomina "*MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LA REVISIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAMAYOR DE SANTIAGO PARA SU ADECUACIÓN A LA LOTAU. DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO*" y ha sido redactado por el arquitecto D. Carlos Fernández Valero.

Objeto y justificación

- 1º.- Adaptar las referencias legales de las vigentes Normas Subsidiarias al Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre, al Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, al Decreto 242/2004 de 27 de julio y a la Instrucción Técnica de Planeamiento de 31 de marzo de 2003.
- 2º.- Adaptación de las Ordenanzas particulares del SUELO NO URBANIZABLE, hoy SUELO RÚSTICO a las determinaciones de la legislación mencionada en el punto anterior.
- 3º.- Modificación de las Condiciones Estéticas recogidas en el Art. 98 de las vigentes Normas Subsidiarias.

La justificación y procedencia de esta modificación es la siguiente.

- En cuanto al primer punto, clarificar y ordenar la regulación recogida en las Normas Subsidiarias, con respecto al articulado de los textos legales vigentes.
- En cuanto al segundo punto, se pretende con esta modificación, adaptar las categorías de suelo recogidas en el Art. 107 de las vigentes Normas Subsidiarias al Decreto Legislativo 1/2004 y en especial a los Arts. 2, 3, 4, 5, y 6 del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de julio y a la Instrucción Técnica de Planeamiento de 31 de marzo de 2003, para que sea posible la regulación de dichas categorías de suelo.
- En cuanto al tercer punto, relativo a la modificación de las condiciones estéticas establecidas en el Art. 98 de las vigentes Normas Subsidiarias, sólo se altera en éstas RESPECTO DE LA PROHIBICIÓN DEL USO DEL LADRILLO VISTO EN FACHADAS, autorizando el uso del LADRILLO DE ERA O DE TEJAR, que por su tradición en la localidad, sí puede ser utilizado, quedando la prohibición de uso del ladrillo visto, restringida a todos aquellos ladrillos que no sean de éstas características (espesor, color, textura, etc.).

INFORME

La tramitación se ha realizado conforme al Art. 36 del TRLOTAU y art. 136 del RP LOTAU.

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 3** de las **Revisión de las Normas Subsidiarias de Villamayor de Santiago** (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 A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUETE (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

Con fecha 14 de noviembre de 2006, 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 7 de las NNSS de Huete (Cuenca) para su Aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

FASE MUNICIPAL

I. Art. 36.2 TR LOTAU. Trámite de aprobación inicial

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 232 17-11-2005
- Periódico "El Día" 10-11-2006
- Tablón de anuncios
- Certificado municipal sobre resultado del trámite (Sin alegaciones) 21-02-2007

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

- Confederación Hidrográfica del Tajo 28-2-2007

- Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural 20-09-2006
Evaluación Ambiental Preliminar
- Delegación Provincial de Bienestar Social 26-01-2007 y 22-2-2007
- Consejería de Obras Públicas. Dirección General del Agua
Informe sobre saneamiento y depuración 16-02-2007
Informe sobre abastecimiento 16-02-2007
- Delegación Provincial de Obras Públicas 01-12-2005
Informe del Servicio de Carreteras
- Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo 20-12-2005
Comisión Provincial de Urbanismo 7/05
- Delegación Provincial de Cultura 26-01-2006
Comisión Provincial de Patrimonio Histórico

C) Dictamen de los Municipios colindantes

- Notificación y petición de informes a los municipios 18-11-2005
(El Hito, Montalvo, Palomares del Campo, Puebla de Don Francisco, Villar y Velasco, Campos del Paraíso, Los Valdecomenas, Pineda de Cigüela, la Ventosa, Vellisca, Villalba del Rey, Villanueva de Guadamejud, la Peraleja, Portalrubio de Guadamejud, Saelices y Gascueña)
- Certificado municipal (sin alegaciones).

II. Art. 36.3 TR LOTAU. Aprobación inicial

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento Pleno efectúa la Aprobación inicial en sesión celebrada el 6 de abril de 2006, según certificación municipal de 12 de junio de 2006, y remite el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo interesando la Aprobación definitiva.

FASE AUTONOMICA

III. Art. 37 TR LOTAU. Aprobación definitiva

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

- Recaba informe a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural 26-02-2007
(Adecuación a la Evaluación Ambiental Previa) informe de 6-3-07
- Requerimientos al Ayuntamiento, de fechas 21-11-06 y 8-3-07, para que complete el expediente y subsane trámites.
Los requerimientos son atendidos con fechas 23-2-2007 y 29-3-07.

ESTUDIO TÉCNICO

ANTECEDENTES.

Población: 2.018 habitantes

Promotor: Ayuntamiento de Huete, Villa de Bonilla.

Objeto: Ampliación del casco urbano con una parcela clasificada en el planeamiento vigente como suelo rústico, colindante con el casco urbano de Bonilla.

ESTUDIO TÉCNICO:

El Planeamiento vigente en Huete son las NNSS de planeamiento aprobadas por la Comisión provincial de Urbanismo de fecha 25-05-1993.

El Proyecto correspondiente está redactado por el arquitecto D. José Ángel Santos García.

El Documento consta de:

Memoria informativa y justificativa
Normas Urbanísticas
Planos

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Cambio en la clasificación de 21.987 m² de suelo rústico de reserva (SRR), que pasaría a constituir el denominado Sector 01.BONILLA de las NNSS de Huete, de suelo urbanizable de uso residencial.

Localización y Superficie:

Situado al este del casco urbano, con una superficie de **21.987,12 m²**

Objeto: la Modificación nº 7 consiste en:

- La reclasificación de una parcela de suelo rústico de reserva, colindante con el núcleo urbano de Bonilla, como suelo urbanizable.
- Creación de una nueva Ordenanza, de aplicación para este suelo: Ordenanza 3B.

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El área objeto de esta modificación se encuentra situada al este del casco urbano lindante con las calles Ermita de San Roque al oeste, con la calle Fuente Vieja al Norte y con terrenos particulares de uso agrícola al Sur y este.

Se crea una nueva Ordenanza de aplicación para esta zona: 3B

CUADRO DE SUPERFICIES

• Superficie total del ámbito:	21.987,12 m ² (100%)
• Suelo destinado a espacios libres (Zonas verdes)	8.459,38 m ² (38,47%)
• Suelo destinado a Equipamiento:	924,00 m ² (4,21%)
• Suelo destinado a parcelas lucrativas:	8.229,74 m ² (37,43%)
• Suelo destinado a viales:	4.374,00 m ² (19,89%)

Se prevén los estándares mínimos de calidad urbana de acuerdo con el TRLOTAU. Se justifica su cumplimiento:

Edificabilidad lucrativa máxima: $8.229,74 \times 50\% \times 1 \text{ planta} = \underline{4.114,87 \text{ m}^2\text{c}} < 6.000 \text{ m}^2/\text{ha}.$

Reserva para dotaciones:

Zonas verdes: $10\% \text{ Superficie total ordenada} = 21.987,12 \times 10\% = 2.198,71 \text{ m}^2$
Se reservan $8.459,38 \text{ m}^2$

Equipamiento: $20 \text{ m}^2/100\text{m}^2\text{c} = 4.114,87 / 100 \times 20 = 822,87 \text{ m}^2$ se reservan 924 m^2

Reserva para aparcamiento: N° de plazas privadas: $1 \text{ plaza}/100 \text{ m}^2\text{t} = 42 \text{ plazas}$
N° de plazas públicas: 21 plazas

Ficha de características del suelo urbanizable. Sector 01: Bonilla

De acuerdo con el artículo 47. 2 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

- *Superficie total del sector:* 21.987,12 m²
- *Área de reparto: única, coincidente con el Sector delimitado*
- *Iniciativa / Gestión: P.A.U. Gestión indirecta.*
- *Uso global mayoritario: residencial*
- *Usos compatibles: los marcados en la ordenanza de aplicación*
- *Intensidad edificatoria:*
 - *Aprovechamiento objetivo o real (AO): $4.114,87 \text{ m}^2 < 6.000,00 \text{ m}^2$.*
 - *Superficie de parcelas: $8.229,74 \text{ m}^2$.*
 - *Ocupación máxima: 50%.*
 - *Superficie ocupada máxima: $8.229,74 \text{ m}^2 \times 50\% = 4.114,87 \text{ m}^2$.*
 - *Altura máxima: 1 planta.*
 - *Edificabilidad máxima: $4.114,87 \text{ m}^2 \times 1 = 4.114,87 \text{ m}^2 < 6.000,00 \text{ m}^2$.*
 - *Edificabilidad lucrativa bruta: $4.114,87/21.987,12 = 0,187 \text{ m}^2/\text{m}^2$.*
- *Densidad residencial: muy baja (inferior a 10 viviendas/ Hectáreas).*
- *N° máximo de viviendas: 17, equivalentes a una densidad de 7,72 Viv. /Ha.*
(17 viviendas/2,2 hectáreas = 7,72 viviendas/hectárea).
- *Ordenanza de aplicación: zona 3B.*
- *Aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto (AR)= 0,187*
- *Superficies de cesión:*

Cesión por Sistema Local

Zonas Verdes: Como la edificabilidad destinada a uso lucrativos es inferior a $6.000,00 \text{ m}^2$, esta unidad de actuación tendrá un 10% de la superficie total ordenada destinada a zonas verdes.

$>10\%/21.987,12 \text{ m}^2 = 2.198,71 \text{ m}^2$

Equipamientos: será de 20 m² de suelo por cada cien m² de superficie de edificación lucrativa.

$$>20 \times 4.111,87 / 100 \text{ m}^2 = 822,37 \text{ m}^2.$$

Sistemas locales de transporte y comunicación: Se determinará en el desarrollo del PAU.

Nº de plazas de aparcamiento de carácter público: Según apartado 1.2.3, serán 21 plazas.

Cesión por Sistema General de espacios libres. Parques y Jardines (Art. 19.5 RP).

Población entre 2.000 y 10.000 habitantes, implica una cesión de 500 m² cada 200 habitantes.

N° de habitantes = N° de viviendas x habitantes por Vivienda

N° de habitantes = 17 viviendas x 2,5 hab/viv = 42,5 habitantes. Usamos 43 hab.

Superficie SG espacios libres (Parques y Jardines):

$$SG: 43 \times 500 / 200 = 107,5 \text{ m}^2.$$

Cesión de terreno destinada a patrimonio público:

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

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

Esta cesión puede sustituirse por el abono en dinero a la Administración Municipal de su valor, tasado por ésta en aplicación del procedimiento establecido en el artículo 75 del TRLOTAU, que deberá destinarse al patrimonio público de suelo.

INFORME

La presente modificación propone la reclasificación de una parcela clasificada como Suelo Rústico en las vigentes normas, como Suelo Urbanizable. Se fundamenta razonablemente en la actual demanda de suelo residencial.

El Planeamiento vigente en Huete son las NNSS de planeamiento aprobadas por la Comisión provincial de Urbanismo de fecha 25-05-1993.

Se plantea la creación de un sector de suelo urbanizable de uso residencial, denominado Sector 01 BONILLA delimitando el ámbito del mismo y fijando los parámetros y las características para su posterior desarrollo -mediante PAU-, 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 ficha urbanística contempla la cesión de los correspondientes terrenos para Dotaciones establecidos en el Art. 22 del RPLOTAU para uso residencial.

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

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

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

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

PUNTO 6º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE SOTORRIBAS (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

Al comenzar a tratar este punto se ausenta la Señora Vicepresidenta por concurrir en ella la condición de Alcaldesa de Sotorribas.

Con fecha 3 de abril 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 2 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Sotorribas (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 146 18-07-2006
- B.O.P. nº 76 07-07-2006
- Periódico "El Día" 11-07-2006
- Tablón de anuncios del ayuntamiento

Certificado municipal sobre resultado del trámite de información pública 31-08-2006
(No se ha presentado ninguna alegación)

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

- Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo
- Informe de la Comisión Provincial de Urbanismo 19-07-2006

- Delegación Provincial de Cultura
Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico 21-07-2006
- Delegación Provincial de Bienestar Social 07-07-2006 y 21-09-2006
- Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural
Dirección General de Evaluación Ambiental
Resolución de no sometimiento a Evaluación Ambiental 30-08-2006
- Consejería de Obras Públicas
Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica
Informe sobre Saneamiento, Depuración y Abastecimiento 31-07-2006
- Confederación Hidrográfica del Tajo 21-08-2006
- Confederación Hidrográfica del Júcar 28-03-2007

II. Art. 36.3 TR LOTAU

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento Pleno efectúa la Aprobación inicial en Pleno celebrado el 2 de abril de 2007 y remite el expediente a la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo interesando la Aprobación definitiva.

FASE AUTONÓMICA

III. Art. 37 TR LOTAU

Con fecha de entrada 3 de abril de 2007 se recibe en la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo el expediente de la Modificación Puntual nº 2 del PDSU de Sotorribas, junto con la solicitud de Aprobación definitiva del mismo.

ESTUDIO TÉCNICO

El documento de innovación que constituye la Modificación Puntual nº 2 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Sotorribas ha sido redactado por la arquitecta D^a Ana Andújar Alba; actúa sobre los núcleos de Sotos y Ribatajadilla y tiene un doble objeto:

1. Cambio en la clasificación de suelo rústico (SR), que se transforma en suelo urbano de reserva (SUR)
2. Establecimiento, modificación o reajuste de viales

En el **núcleo de Sotos** la reclasificación de suelo afecta a una superficie total de 8.802 m² y viene propiciada para realizar un ajuste del planeamiento a la situación existente, ya que existen zonas con edificaciones ya consolidadas desde hace más de 20 años.

En cuanto al sistema viario:

- Se completa la trama urbana, creando un nuevo tramo de vial y trasladando otro, con el fin de subsanar un error del planeamiento vigente, ya que su trazado coincidía con el cauce del río.
- Se reajusta el trazado de un vial para mejorar su posición, evitando el actual giro forzado, y ajustarse a la situación real de las parcelas existentes.

En el **núcleo de Ribatajadilla**, la superficie que se reclasifica asciende a 16.758 m²; este crecimiento posibilitará la creación de un nuevo alojamiento turístico con una zona para cabañas rurales y otra para viviendas unifamiliares.

Como consecuencia del establecimiento de la ordenación detallada (OD) del nuevo SUR, se crean dos nuevos viales de 8 metros de anchura, que unen la carretera local a Pajares y Ribatajada con el camino del Carrascal.

Estándares de calidad urbana

El siguiente cuadro resume las superficies que resultan de la nueva ordenación y justifica el cumplimiento de los estándares de calidad urbana.

Núcleo	Total SUR	Residencia l	Zonas verdes	Viales	Total reservas	1/3 SUR
Sotos	8.802 m ²	4.326 m ²	3.371 m ²	1.105 m ²	4.476 m²	2.934 m
Ribatajadilla	16.758 m ²	11.088 m ²	2.114 m ²	3.556 m ²	5.670 m²	5.586 m ²
TOTAL	25.560 m ²	15.414 m ²	5.485 m ²	4.661 m ²		

Población estimada

Para el cálculo de la población prevista, la cifra de partida son los 1.760 habitantes resultantes de la Modificación Puntual nº 1, a la que se sumaría, como consecuencia del aumento de suelo residencial derivado de esta Modificación Puntual, y teniendo en cuenta una parcela mínima de 250 m²:

- Núcleo de Sotos
Número máximo de viviendas $4.326 \text{ m}^2 / 250 \text{ m}^2 = 17$ viviendas
- Núcleo de Ribatajadilla
Al suelo residencial derivado de esta Modificación Puntual (11.088 m²) se suma una superficie de 1.635 m² ya incluida en SUR del PDSU, resultando un total de 12.723 m²
Número máximo de viviendas $12.723 \text{ m}^2 / 250 \text{ m}^2 = 50$ viviendas

El número de viviendas obtenido es de 67 y, considerando 3 habitantes por vivienda, resultan un total de 201 habitantes; sumados a los ya mencionados 1.760, la población total estimada como consecuencia del crecimiento previsto ascendería a 1.961 habitantes.

INFORME

Sotorribas cuenta con una población de 888 habitantes. El planeamiento vigente en el municipio es el Plan de Delimitación de Suelo Urbano aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de diciembre de 2001, junto con la Modificación Puntual nº 1.

Con la presente Modificación Puntual nº 2 se pretende reparar errores del Planeamiento vigente, así como propiciar un alojamiento turístico considerado de gran interés público y social por la promoción que supone del municipio y la consiguiente creación de empleo.

La población potencial prevista, tomando en consideración el crecimiento resultante de la ampliación de suelo urbano calificado para uso residencial, no supera los 2.000 habitantes, de forma que queda justificada la exención a que se refiere el art. 19.5.a) RP 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 2 del Plan de Ordenación Municipal de Sotorribas** (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).

Tras la votación se vuelve a incorporar a la sesión la Señora Vicepresidenta.

PUNTO 7º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE PRIEGO (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

Con fecha 29 de marzo 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 1 del Plan de Ordenación Municipal de Priego (Cuenca), para su Aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

FASE MUNICIPAL

I. Art. 36.2 TR LOTAU: Trámite de Aprobación inicial

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 202 10-10-2005
- Periódico "El Día" 30-09-2005
- Tablón de anuncios del ayuntamiento

Certificado municipal sobre resultado del trámite de información pública 20-10-2006
(No se ha presentado ninguna alegación)

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

- Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo 02-05-2005
- Delegación Provincial de Cultura
Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico 26-01-2006
- Delegación Provincial de Bienestar Social
(No consta informe; solicitud de fecha 29-09-2005)
- Delegación Provincial de Sanidad 06-10-2005
- Delegación Provincial de Agricultura 27-02-2006

- Delegación Provincial de Educación y Ciencia 03-11-2005
- Delegación Provincial de Industria y Tecnología 03-10-2005
- Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural
Evaluación Ambiental Preliminar 24-01-2007
- Consejería de Obras Públicas
Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica
Informe sobre Saneamiento, Depuración y Abastecimiento 23-11-2005

C) Dictamen de los Municipios colindantes

Solicitud a los municipios de: San Pedro Palmiches, Villaconejos de Trabaque, Cañaveras, Albendea, Alcantud, Cañizares y Cañamares.

Se recibe únicamente dictamen de Albendea (sin alegaciones), con fecha 26-10-2005.

II. Art. 36.3 TR LOTAU: Aprobación inicial

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento Pleno efectúa la Aprobación inicial en Pleno celebrado el 23 de marzo de 2007 y remite el expediente a la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo interesando la Aprobación definitiva.

FASE AUTONÓMICA

III. Art. 37 TR LOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida el 29 de marzo 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:

a) Recaba los siguientes informes:

- Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural
Adecuación a la Evaluación Ambiental Previa 10-04-2007

ESTUDIO TÉCNICO

El documento de innovación que constituye la Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de Priego ha sido redactado por los arquitectos D Carlos Veliz Carrión y D^a Rosario Espada Orbis, y tiene un doble objeto:

1. Modificación de clasificación y calificación en tres ámbitos de suelo, en la periferia y tangentes al casco urbano.
2. Adaptación de las Ordenanzas en suelo rústico a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

1. Modificación de la clasificación y calificación en tres ámbitos de suelo

- Modificación 1-A: Supone la ampliación de una zona al Noreste del casco urbano, a ambos lados de la calle José María Galindo; afecta a una superficie total de 10.273 m² de terrenos que actualmente se encuentran clasificados como Suelo Rústico de Reserva RR-2.

Tiene por objeto obtener una parcela para equipamiento público contigua a la existente, para futuros usos que demanden una superficie mayor.

Pasa a denominarse NUEVA UNIDAD DE ACTUACIÓN UAM-1, ÁMBITO M1-A

- **Modificación 1-B:** Supone la ampliación de una zona al Suroeste del casco urbano, tangente a la calle Olmillos; afecta a una superficie total de 2.142 m² de terrenos que actualmente se encuentran clasificados como Suelo Rústico de Protección Paisajística RPP.

Tiene por objeto rematar la fachada del casco urbano hacia la vega del Escabas creando un viario de borde semejante al de la calle Olmillos y tapando las medianeras existentes que producen un impacto negativo.

Pasa a denominarse NUEVA UNIDAD DE ACTUACIÓN UAM-1, ÁMBITO M1-B

- **Modificación 1-C:** Supone la ampliación de la unidad de actuación UE-1 existente, al sur del cementerio; la superficie reclasificada asciende a 28.595 m², y corresponde a terrenos que actualmente se encuentran clasificados como Suelo Rústico de Reserva RR-2, resultando tras la ampliación una superficie de 44.074 m².

Tiene por objeto regular la situación que, de hecho, se viene produciendo en la zona sur del cementerio con la implantación de nuevas naves industriales así como reutilización de otras existentes y abandonadas en su uso, desde fecha reciente; por otro lado, la actual carencia de suelo industrial aconseja la creación de nuevas localizaciones productivas que, por su menor envergadura, haga más viable su desarrollo.

Pasa a denominarse NUEVA UNIDAD DE ACTUACIÓN UAM-1, ÁMBITO M1-C

Gestión y ejecución

Se propone, para el desarrollo de los tres ámbitos, una única Unidad de Actuación discontinua denominada UAM-1 cuya gestión y ejecución llevará consigo la redacción, tramitación y aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Estándares de calidad urbana (art. 21 RP LOTAU)

Las superficies correspondientes a las reservas para suelo dotacional público se han calculado teniendo en cuenta que el uso global mayoritario de la UAM-1 es el industrial

ÁMBITOS	USO	Sup m2 s/ RP LOTAU			Sup m2 s/ MP nº1 POM		
		ZV	EP	ZV EP +	ZV	EP	ZV EP +
M1-A	RU	1.027	514	1.541	—	4.207	4.207
M1-B	RP	214	107	321	—	—	—
M1-C	IP	4.407	2.204	6.611	6.069	—	6.069
TOTALES		5.648	2.825	8.473	6.069	4.207	10.276

Cuadro de superficies y Aprovechamiento tipo

	M1-A	M1-B	M1-C	Total UAM-1
Suelo residencial	4.243 m ²	1.747 m ²	—	5.990 m ²

Suelo productivo - comercial	–	–	27.673 m ²	27.673 m ²
Espacios libres	–	–	6.069 m ²	6.069 m ²
Equipamiento público	4.207 m ²	–	–	4.207 m ²
Viario existente	1.091 m ²	–	628 m ²	1.719 m ²
Viario nuevo	732 m ²	395 m ²	9.704 m ²	10.831 m ²
Total ámbito	10.273 m²	2.142 m²	44.074 m²	56.489 m²
Uso	RU	RP	IP	
Ordenanza de aplicación	R3-2º	R1-B	PC-1	
Superficie del ámbito sin viario existente	9.182 m ²	2.142 m ²	43.446 m ²	54.770 m ²
Aprovechamiento tipo				0,5941
Coefficiente de homogeneización	1,25	1	1	
Aprovechamiento objetivo real (*)	3.678 m ²	1.909 m ²	27.690 m ²	33.277 m ²
Aprovechamiento objetivo ponderado	2.942 u.a.	1.909 u.a.	27.690 u.a.	32.541 u.a.

(*) La edificabilidad se calcula por aplicación de parámetros urbanísticos en cada parcela

(**) Las u.a. se obtienen dividiendo edificabilidad entre el coeficiente de homogeneización establecido en el POM, documento de Gestión

(***) El aprovechamiento tipo se obtiene dividiendo las u.a. totales entre la superficie total de los ámbitos sin viario existente

2. Adaptación de Ordenanzas en suelo rústico a la legislación vigente

Ordenanzas Generales

Se sustituye el apartado 6.- *DETERMINACIONES EN SUELO RÚSTICO*, del documento de las ORDENANZAS GENERALES del P.O.M.

Ordenanzas Particulares

Se sustituyen los apartados:

- 16.- *CONDICIONES DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA*
- 17.- *CONDICIONES DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO*
- 18.- *RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA*
- 19.- *RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL R.PC*

INFORME

Priego cuenta con una población de 1.102 habitantes. El planeamiento vigente en el municipio es el Plan de Ordenación Municipal aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de diciembre de 2001.

Con la presente Modificación Puntual nº 1 se pretende:

- Delimitar una nueva unidad de actuación que englobaría la actual UE-1, junto con los terrenos rústicos contiguos al casco que se reclasifican; dicha unidad se denomina UAM-1 y, en cada uno de los tres ámbitos de que consta tiene por objeto:

Ámbito M1-A: Obtener una parcela para equipamiento público contigua a la existente, para futuros usos que demanden una superficie mayor.

Ámbito M1-B: Rematar la fachada del casco urbano hacia la vega del Escabas creando un viario de borde semejante al de la calle Olmillos y tapando las medianeras existentes que producen un impacto negativo.

Ámbito M1-C: Regular la situación que, de hecho, se viene produciendo en la zona sur del cementerio con la implantación de nuevas naves industriales así como reutilización de otras existentes y abandonadas en su uso, desde fecha reciente; por otro lado, la actual carencia de suelo industrial aconseja la creación de nuevas localizaciones productivas que, por su menor envergadura, haga más viable su desarrollo.

- *Adaptar la ordenación del suelo rústico a la legislación vigente, puesto que existe abundante normativa aprobada -y actualmente en vigor- con fecha posterior a la del actual P.O.M.*

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 1 del Plan de Ordenación Municipal de Priego** (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 8º.- EXPEDIENTE RELATIVO AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CASAS DE FERNANDO ALONSO (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 CASAS DE FERNANDO ALONSO remitido a esta Delegación Provincial con fecha de entrada de 12 de marzo de 2007, para el trámite previsto en el Art.36.2B del TR de la LOTAU y 136 del RPLOTAU y una vez visto el proyecto presentado, se emite el siguiente informe:

1. ANTECEDENTES

El término Municipal de Casas de Fernando Alonso se halla situado al sur de la provincia de Cuenca y a 120 Km. de la capital, y 60 Km. de Albacete y a 10 Km. de San Clemente. Se halla en la comarca de La Mancha. Linda con los términos de: Vara del

Rey, San Clemente, Casas de los Pinos y Casas de Haro. Tiene una superficie total de 30,60 Km², y cuenta con una población de 1.405 habitantes.

El Instrumento de Planeamiento vigente son las Normas Subsidiarias tipo A aprobadas en CPU de 22-03-1983.

2. TRAMITACIÓN

Concluida la redacción Técnica del Plan, se encuentra en el trámite correspondiente al Art. 36.2B del TRLOTAU para: someterlo a Información Pública y recabar Dictámenes de los municipios colindantes e Informes de los distintos órganos competentes de las Administraciones.

3. 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

Se hacen las Sigüientes Observaciones:

- a) Se plantea suelo para un crecimiento poblacional muy superior al previsto: vivienda para más de 5.000 habitantes frente a unas previsiones de crecimiento real en 12 años de unas 1.500 personas.
- b) Existen ciertas contradicciones que se deben corregir en cuanto al SU clasificado:
 1. La Zonificación establecida en el presente POM agrupa en una sola zona, ZOU-1 suelo urbano consolidado para el que el planeamiento anterior establecía dos zonas con tipología y condiciones de edificación y volumen muy distintas en cuanto a densidad edificatoria: Z-1 de Casco tradicional con tipología de manzana cerrada entre medianerías, más densa y que permitía una ocupación del 100% en dos plantas; y parte de la Z-3 con ordenanza 3^a, más indicada para vivienda unifamiliar o adosada con ocupación menor de parcela (50%) si bien admite igualmente dos plantas.
El estudio de Edificabilidad efectuado para el SUC se ha realizado exclusivamente sobre manzanas pertenecientes a la Z-1, por lo que dan una edificabilidad persistente mayor. Además las Ordenanzas de aplicación establecidas en el POM aumentan sobre las existentes el fondo edificable (de 15 a 20 m.) y la altura (de 2 plantas a tres y bajo cubierta).
Por lo tanto se está incrementando la edificabilidad del casco urbano consolidado, que pasaría a tener que considerarse por este motivo SUNC. Considerar además que no se debiera superar los 10.000 m²/ha.
Y además se está incluyendo en una misma zona tipologías diferentes que se encontraban en zonas diferenciadas que precisarían la justificación de su agrupación y de la misma manera al aumentar la edificabilidad merecerían la categoría de SUNC.
 2. En el cuadro de superficies de las UA de la pg. 23 de la Memoria Justificativa se contempla el cumplimiento de estándares de las reservas para dotaciones para el conjunto de las UA.

Conforme al Art. 32 del RP: *“Las áreas de reparto en los ámbitos sometidos a operaciones de reforma interior y en las UA del SUNC se delimitarán de manera análoga a las correspondientes al SUB, sin que en este caso sea obligada la adscripción de SSGG a aquellas si bien la diferencia de aprovechamiento tipo entre las UA para las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario no deberá exceder del 15%”*

Por lo tanto deberá:

- Identificarse el uso global o pormenorizado mayoritario de cada UA.
- En cualquier caso no procede la referencia de la pg. 22 de la memoria justificativa a la precisión de su OD mediante PP. Su OD deberá definirse en el POM o mediante su remisión a PERI en su caso.
La OD de las UA incluirá la determinación y ubicación de las reservas para dotaciones locales. Parece exagerado que todas las UA en el SUNC se remitan a PERI cuando tienen definidas los viales y la Ordenanza de aplicación y están exclusivamente a falta de fijar y localizar las cesiones de SSSL.
- En el cuadro de superficies de las UA de la pg. 23 de la Memoria Justificativa se contempla el cumplimiento de estándares de las reservas para dotaciones para el conjunto de las UA. **En cumplimiento del Art. 29.2 del RP: *“Las UA en SU, que podrán ser discontinuas deberán cumplir los estándares establecidos en el Art. 21 del RP”* deben cumplirlos cada una de las UA independientemente.**

- c) Con relación la delimitación de los Sectores y al cálculo del aprovechamiento tipo:
- El excesivo tamaño del Sector 4 que precisará su desarrollo en varias fases y/o UA.
 - Se asigna una Ordenanza de aplicación correspondiente a la ZOU- 4. Se considera más razonable que cada PP que desarrolle los correspondientes sectores establezcan sus propias ordenanzas de aplicación en definición de la OD del mismo.
- d) Resulta dudosa en cuanto a su funcionalidad la localización de los SSGG de Zonas verdes formando un cinturón lineal de borde con el SR pareciendo más bien una ubicación residual que en una población de estas características probablemente no verá su ejecución realizada.
- e) Con relación a la delimitación del SSGG de comunicaciones correspondiente a la CM-3117 se hacen las siguientes observaciones:
- Los SSGG, conforme al punto 11 de la Disposición preliminar del TR-LOTAU, tienen siempre la condición de bienes de dominio público. No procede marcar como SSGG toda la franja hasta la zona de afección. Solo es de dominio público la franja indicada. Basta con señalar la línea de edificación según informe de carreteras.

B) RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN:

Memoria Informativa

- Existen contradicciones en las cifras referentes al nº de viviendas existentes entre los dos cuadros del punto 4.3.6 de la pg 60 de la Memoria Informativa. También el cuadro del punto 4.8 de la pg 62 entre el nº de parcelas urbanas (1.082) y el total de unidades urbanas (1.091).
- Respecto al estudio de edificabilidad realizado en el punto 4.5 de la memoria, el aprovechamiento preexistente se ha calculado conforme al Art. 33.2. Las parcelas elegidas pertenecen a la zona 1.; del planeamiento vigente. Este contempla dos zonas de uso residencial Z-1 (Casco urbano consolidado) y Z-3 (Residencial Unifamiliar) ambas admiten 2 plantas (7,30 m de altura), diferenciándose en la ocupación máxima admitida (50% en la Z-3 frente al 100% en la Z-1), en la superficie de parcela mínima y en la tipología edificatoria.
Si bien las manzanas de la Z-3 no parecen en general colmatadas por la edificación, debiera estudiarse igualmente la edificabilidad resultante preexistente en esta zona que dará en general una edificabilidad inferior. No procede extender la edificabilidad a zonas diferentes, excepto que realmente se haya edificado de igual manera.
Explicar en todo caso si existe realmente diferencia en la edificación construida en ambas zonas y diferente edificabilidad.
- Página 85: donde dice NNSS aprobadas el 22-5-1983, debe decir 22-3-1983.

Catálogo de Suelo Residencial Público

- El Catálogo que se presenta es de las parcelas dedicadas a Equipamiento público pertenecientes al Ayuntamiento. No es el catálogo de suelo **Residencial** público. Deberá incluirse en la memoria informativa, en todo caso.
- Eliminar las referencias a Boniches.
- El plano de situación del Ayuntamiento está confundido. (Inmueble nº 7).
- Existen algunos equipamientos en el plano nº 1-7

Memoria Justificativa:

1. Si bien se establecen más o menos concretamente y unos más que otros los criterios de elaboración del POM, se debe resumir en puntos concretos el modelo de evolución propuesto.
2. El Capítulo 6º Gestión Urbanística del POM es absolutamente genérico.
3. Puesto que en el Capítulo 5º de la memoria se refiere la insuficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento y suministro eléctrico para la totalidad de población prevista, en la planificación y gestión del POM se debe prever y asegurar esta suficiencia en función del desarrollo del POM.
4. La Memoria Justificativa se refiere casi exclusivamente a la OE. Falta justificación de la OD, en el SUC y en el SUNC (puesto que la OD del SUB se remite a la redacción del correspondiente PP). La justificación del no aumento de la edificabilidad en el SUC por encima de los 10.000 m²/ha. Y de que esta no aumenta en el SUC en aplicación de la ordenanza/s. 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.
Debe además existir la justificación de la edificabilidad establecida para las distintas ZOU's o UA en el en aplicación de las ordenanzas establecidas.

5. La definición de AR y At de las UA en el SUNC se halla especificado exclusivamente en las fichas de las UA. Debe justificarse en la Memoria justificativa así como el AT asignado.
6. Sigue sin justificarse el cumplimiento de los 2/3 de suelo ocupado por la edificación para la clasificación del SUNC.
7. Debe existir un Estudio económico en función de los agentes inversores y la secuencia de su programación temporal.
8. Pág. 3: donde dice 22 de mayo debe decir 22 de marzo.
9. Pág. 22: no proceden las referencias a plan parcial y a proyectos de obras públicas ordinarias.
10. Pág. 24: no proceden las referencias a sector.

Planos de Información:

Se hacen las siguientes observaciones:

1. En el plano catastral rústico del término hay dos delimitaciones, marcando además la que se ciñe a las parcelas catastrales ¿.
2. Intentar condensar en uno o dos planos los de Información del término: topográfico (I-2A), de Infraestructuras (I-4A) y Usos aprovechamientos y vegetación existentes. Conviene bajar de fuerza la información de los símbolos de los viñedos, etc. y definir mejor la topografía que casi no se aprecia. En alguno se han colado leyenda de clasificación del Suelo Rústico (SRR y SRNUEP-Z)
3. Respecto a los planos de Información del núcleo Urbano:
 - Los planos I-6 e I-1B son planos “flotantes” en los que se recorta el núcleo urbano sin situarlo en el terreno circundante.
 - En el plano catastral urbano las delimitaciones de manzanas en el color empleado no favorece su comprensión. No ponerlo flotando, completar el entorno del casco con su división catastral y topografía y demás elementos de interés. Debería incluir la nomenclatura de manzanas y el catastral rustico, al menos, del terreno que va a abarcar el SU y SUB en el POM.
 - Los planos que dan información sobre el estado actual deberán representar exclusivamente lo que existe en la actualidad. Existen algunas contradicciones entre los viales representados en varios planos.
 - Debe existir un plano que represente el estado actual del viario indicando su estado, si esta asfaltado, es camino o de tierra, etc.
 - Falta igualmente plano de servicios de alumbrado y electricidad: CT existentes, líneas, etc.
 - Mirar si se pueden condensar los planos informativos del casco, (siempre que queden claros). Aparte de los de Infraestructuras, los de estado actual y equipamiento existente y los topográficos y catastral. Incluir un estudio de edificaciones y solares vacantes y usos.
 - El plano I-6 de clasificación del suelo en el planeamiento anterior lleva el título de Clasificación del suelo y representa principalmente la zonificación. Indicar en el título ambas cosas. Representar la delimitación con línea discontinua e indicar el SR y el SU en el plano además de en la leyenda. No dejar el plano flotando.
 - Los planos de Infraestructuras deben reflejar los elementos de la red y dimensiones significativas.

Planos de Ordenación:

1. Plano OE-1: Los Planos de Ordenación del término municipal debe estar a escala 1: 10.000 aunque se incluya uno a escala menor para deben de completar la Información acorde con la escala representada. Se hacen las siguientes observaciones:
 - Distinguir SUC y SUNC sobre el plano.
 - El SRNUEP de Infraestructuras de las Carreteras abarcarán exclusivamente la zona de dominio público y de Servidumbre siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías. No debería marcarse como SRNUEP la parte de la carretera que discurre por SU.
 - Falta señalar el SRNUPE Cultural.

2. Planos de OE del Núcleo urbano OE-2 y OE-3: Se presentan los planos de OE de Clasificación UA y Sectores y los SSGG; y Zonificación:
 - No son planos claros. La estructura general debe ser evidente a simple vista.
 - En los planos de Zonificación. (E: 1/ 3.000), las Zonas establecidas por el POM deben quedar definidas por su uso global mayoritario, intensidad y densidad edificatoria. Dado que se representan por colores las distintas ZOUS ayuda a la comprensión de la estructura, incluir la delimitación de las clases y categorías de Suelo.
 - Respecto al Plano OE-2 de Clasificación y delimitación de UA y Sectores;
 - Debe quedar más clara la delimitación de UA y Sectores.
 - Es innecesario distinguir las clases de suelo por el color ya que se delimita por una línea discontinua. Deben señalarse sobre cada suelo la clase en letra (SUC; SUNC; SUB).
 - Ya que se indican los SSGG de comunicaciones (con el nombre) indicar igualmente las ZV y Equipamientos generales.

3. Plano OE-4: Alineaciones y Rasantes:
 - Se denominará OD puesto que es un plano de OD y no de OE.
 - No tiene sentido representar el completo a escala menor idéntico al de clasificación del suelo. Será a escalas 1/2.000 o 1/1.000. Tampoco procede señalar los SSGG en la OD.
 - 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; Por lo tanto los planos presentados deberán representar además las Ordenanzas de aplicación y usos pormenorizados. Señalar las clases de suelo por su delimitación y delimitar también las UA en el SUNC, su OD y reservas de dotaciones así como la delimitación de sectores en SUB.
 - Deben señalarse las **Edificaciones fuera de ordenación.**
 - No tiene sentido sombrear las clases de suelo en el plano de OD basta con la delimitación mediante línea discontinua.

4. Al igual que en los de información sólo se dan las redes de abastecimiento y saneamiento. Completar resto de Infraestructuras. Completar información de planos: elementos, diámetros, leyendas, etc.
5. Se deben igualar las escalas en los planos del núcleo así como la base sobre la que se señala la información. Los planos del término están todos a E: 1/15.000 pero los del núcleo urbano figuran a escalas 1/3.000; 1/ 4.000 y 1/ 5.000.

Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos:

- No aparecen en el plano I-9 todos los elementos catalogados que se aportan en las fichas del catálogo.

Normas Urbanísticas:

En general y respecto las NNUU:

1. Existe error en la correspondencia entre las ZOUS y Ordenanzas de aplicación en Memoria, Normas y Planos: en planos figura la ZOU- 3 como Industrial y la ZOU-4 de vivienda aislada y en memoria y Normas está cambiado.
2. Respecto a las Normas reguladoras de los Usos, sería en cambio aconsejable que se adecuara a la estructura establecida en el Anexo II del RP.
3. La tipología que se establezca en las Ordenanzas deberá corresponderse con las establecidas en las Normas y con la nomenclatura en ellas contemplada.
4. Respecto a las Zonas:
 - Falta incluir las fichas de las ZOUs.
 - Las ZOUS llevan también nombres diferentes en Normas y Memoria y en planos.
5. Pág. 9: donde dice catálogo de espacio residencial, debe decir de suelo residencial.
6. Pág. 15: además de la publicación de la aprobación definitiva debe publicarse su contenido normativo (art. 42.2 TRLOTAU)
7. Pág. 29: 57. sector: eliminar el segundo párrafo.
8. Págs. 44 y 58: donde dice 4 U.A, debe decir 5 UA.
9. Dónde proceda: las referencias a la Consejería de Obras Públicas, deben ser a la Consejería de Vivienda y Urbanismo.
10. Pág. 184: 8.2.7: el primer párrafo no procede.
11. Págs. 196-202: art. 8.4: la regulación realizada no se adecúa al TRLOTAU, RSR e ITP.
12. Respecto a las Ordenanzas:
 - a. Si la Ordenanza OR-2 establece dos tamaños mínimos de parcela con ocupaciones diferentes, deberá establecer dos grados dentro de la misma que se reflejarán en los planos de OD.
 - b. De igual manera la OR-4 de uso Industrial dado que establece la posibilidad de establecer parcelaciones de 500 m² en edificación aislada y de 250 m² en edificación adosada deberá establecer dos grados de ordenanza definiendo su aplicación en la correspondiente OD.
13. Respecto a las Fichas Urbanísticas de UA y Sectores:
 - a. Las Fichas de las UA en SUNC y Sectores de SUB deberán acompañarse de un plano de situación en el que figure la unidad y su entorno próximo a una escala

- adecuada en la que se distinga correctamente el suelo que comprende y su OD (al menos 1/2.000).
- b. Debe indicarse para las UA y Sectores de uso residencial la densidad máxima de viviendas.
 - c. En el cuadro de las fichas en el que define las cesiones de suelo dotacional público debe especificar expresamente en las casillas correspondientes a las ZV y Equipamiento la remisión al Art. 21 ó el porcentaje equivalente, (el guión puede dar a entender que no existe cesión).
 - d. Se debe cumplir que la diferencia entre los At de áreas de reparto que tengan el mismo uso global o pormenorizado mayoritario no diferirán en más de un 15%. Las UA- 1 (At = 0,650484) y la UA-5 (At = 0,387837) difieren en un porcentaje mucho mayor.
 - e. Justificar el Cálculo del At de las UA. Dado que no existen SSGG adscritos, el AT se calculará como la Superficie total edificable / superficie total del AR descontando los SSGG existentes (si no existen coeficientes de homogenización entre usos).
 - f. La intensidad de uso global no es edificabilidad neta sobre parcela (que es la que se apunta en las fichas, sino la edificabilidad bruta de la unidad que se aplica a la superficie total.
 - g. Las UA en SUNC deben ceder el 10% de Aprovechamiento lucrativo siendo el Aprovechamiento patrimonializable el 90% restante.
 - h. Se debe indicar la modalidad de Gestión.
 - i. El PP de desarrollo de los Sectores tiene capacidad para fijar sus propias Ordenanzas.
 - j. No se contemplan las plazas de aparcamiento.

4. CONCLUSIONES.

Se considera que debe tenerse en consideración las siguientes Observaciones:

1. La Documentación Gráfica debe mejorarse en cuanto a :
 - El plano de OE del término debe estar a escala 1/ 10.000.
 - Los Planos de Ordenación detallada deben definir además de las Alineaciones y rasantes, Ordenanzas de aplicación y Usos pormenorizados.
 - Los planos de OE no es necesario que estén a escala 1/ 2.000. Deben ser más claros 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.
 - El Catálogo de Suelo residencial público no responde al uso Residencial. En caso de no existir deberá aportarse Certificado de su inexistencia.
 - No se contempla en documento alguno ni se hace referencia al patrimonio público del suelo.
3. Respecto a la Ordenación:
 - Tanto la OR-1, de aplicación en SUC como la OR-2 de aplicación en el SU aumentan la edificabilidad preexistente:

Con la Ordenanza de aplicación OR-1 se aumenta la edificabilidad del suelo clasificado en el presente POM como SUC. En este caso tendría que pasar todo él a ser considerado como SUNC. En cualquier caso en el SU la edificabilidad atribuida no podrá superar los 10.000 m²/ha. Con la OR-1 que admite una planta más, se superaría. En todo caso se debe justificar.

- Se ha incluido en la ZOU-1 de SUC suelo que pertenece a una tipología muy diferente (aislada o adosada, conforme al planeamiento vigente) y a una mayor densidad edificatoria. Este aumento de edificabilidad ya supondría su clasificación como SUNC.
- Debe comprobarse y justificarse la coherencia entre las Ordenanzas de aplicación y los aprovechamientos resultantes.
- Dado que los sectores no tienen definida su OD es innecesario remitirlos a una Ordenanza. Estos pueden definir sus propias ordenanzas.
- Debe justificarse, si procede, la clasificación del suelo urbano no consolidado.

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 de la modificación deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe y las modificaciones que sufra el documento 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 9º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOTILLA DEL PALANCAR (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

Al comenzar a tratar este punto, el Sr. Presidente de la Comisión se ausenta por concurrir en él la condición de Concejal del Ayuntamiento de Motilla del Palancar.

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Motilla del Palancar (Cuenca) redactada por el arquitecto Don Francisco Javier Castilla Pascual, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 4 de abril de 2007, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) del TR LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

Motilla del Palancar cuenta con una población de 5.620 habitantes y tiene como planeamiento vigente las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas el 7 de abril de 1994 y sus posteriores modificaciones aprobadas por la CPU (1ª 15-5-1995, 2ª 14-5-1997, 3ª 12-6-2001).

ESTUDIO TÉCNICO

El objeto de la Modificación Puntual nº 4 es la reclasificación 9.842 m² de suelo rústico de reserva a suelo urbano no consolidado de uso dotacional de equipamiento educativo. El suelo se adscribe a la zona 12.

Los terrenos se sitúan al final de la Avenida del Riato de la localidad: parcelas catastrales 36, 37 y 5041 del polígono 508.

Documentación presentada

El contenido de una innovación viene regulado en el art. 121 RP LOTAU e incluye la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones altera (lógicamente, particularizadas a cada caso). En este caso:

- Memoria informativa y justificativa
- Planos de información
- Planos de ordenación
- Planos de refundición

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.

En la pág. 2, donde dice 24 de enero, debe decir 7 de abril.

La elaboración del informe ambiental es un requisito preceptivo cuando existe reclasificación de suelo rústico. Al respecto, el art.120 RP LOTAU, sobre innovaciones de la ordenación urbanística, dispone:

“En todo caso, la reclasificación de suelo rústico (SR) exige estudio y declaración o informe de su impacto ambiental, efectuada por el órgano competente conforme a la legislación aplicable, sin perjuicio de la excepción prevista en los artículos 57.2.c) y 89 de este Reglamento.”

El estudio deberá formar parte de la documentación, en concreto de la memoria informativa.

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 de la modificación deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe y las modificaciones que sufra el documento 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.

Tras la votación se incorpora a la sesión el Sr. Presidente.

PUNTO 10º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MOTA DEL CUERVO (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 13 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mota del Cuervo (Cuenca), remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 15 de marzo de 2007 para

el trámite previsto en los artículos 36.2.B) TR LOTAU y 135.2.b) RP LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

El término municipal de Mota del Cuervo tiene una población de 6.078 habitantes. El planeamiento vigente son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mota del Cuervo aprobadas el 30 de octubre de 1992 y sus posteriores modificaciones.

ESTUDIO TÉCNICO:

El Proyecto correspondiente está redactado por el arquitecto D. Augusto Ruiz Belinchón.

El Documento consta de una memoria justificativa, planos de ordenación (46, 48, 53 y 58) y plano 16 del plan parcial, así como de los pertinentes planos de refundición con la misma numeración que sustituyen a los anteriores.

Con la finalidad de adaptación del planeamiento a la realidad municipal, se plantea la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Municipio que tiene por objeto un pequeño reajuste de alineaciones en el frente de fachada de la manzana de suelo urbano industrial reflejada en los planos de este proyecto, recayente a la Carretera N-420, que aparece retirada sin razón aparente, respecto de la alineación del resto de fachadas de este tramo viario.

Se trata de reordenar este espacio recayente a uno de los ejes viarios principales de la población, que quedaba como un vacío en la ordenación vigente, formando una quiebra en la línea de fachada de las manzanas colindantes.

La modificación propuesta implica por tanto una mejora en la imagen urbana del entorno, al regularizar la línea de edificación en todo el tramo de calle en el que se ubica la superficie afectada por esta modificación.

Esta modificación no implica alteración alguna en la estructura urbana de la zona, ya que el trazado viario del entorno no se ve alterado ni tampoco los demás parámetros de la edificación circundante.

La rectificación de línea que se plantea implica un incremento de superficie en solar edificable de 312,86 m² en una concreta parcela, sin afectar a ningún otro extremo del planeamiento.

Este incremento de superficie edificable se ve compensado con el consiguiente incremento dotacional, previéndose en este proyecto la creación de una nueva superficie de zona verde de 55 m², como ampliación de una zona verde ya existente, que viene a compensar el incremento de edificabilidad derivado de este reajuste de alineaciones.

La nueva superficie de zona verde se ubica junto a la zona verde existente en el ámbito del suelo urbano derivado del Plan Parcial de uso industrial Carretera de Pedro Muñoz, como ampliación de la zona verde ya existente en el mismo.

Con ello se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 39.2 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la

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

La previsión de nuevas dotaciones que se concreta en este caso en la ampliación de una zona verde, cumple el estándar del 15% de suelo dotacional establecido para suelos de uso industrial en el artículo 31.c) de dicho texto legal, según se justifica en el cuadro que figura como Anexo de esta Memoria.

El objeto limitado de esta modificación, que sólo rectifica la alineación de una manzana del suelo urbano, para situar su frente de edificación a la misma línea de las manzanas colindantes, no altera en modo alguno las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, ya que no afecta a elementos estructurales de la ordenación, sino tan solo, a un aspecto puntual de la ordenación detallada.

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.

La presente Modificación modifica escasamente el trazado de un tramo de viario respecto al previsto en las NNSS vigentes.

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

El Ayuntamiento deberá justificar el cumplimiento del art. 39.2 del TRLOTLAU, es decir, al desafectarse un suelo al destino público debe contemplarse las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones.

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.

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 de la modificación deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe y las modificaciones que sufra el documento 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 11º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 14 DEL PLAN ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MONTALBO (CUENCA), PROMOVIDO POR PROYECTOS Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE CASTILLA, S.L., PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

Con fecha 22 de marzo de 2007 y a los efectos previstos en los artículos 38.3 y 122 TR LOTAU se recibe en esta Delegación el Expediente de Programa de Actuación Urbanizadora promovido por PROYECTOS Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE CASTILLA, S.L., con Plan Parcial de Mejora relativo al sector 14 del POM de Montalbo (Cuenca).

1. ANTECEDENTES

El sector 14 de SUB se delimita en la Modificación Puntual nº 2 del POM de Montalbo, aprobada en la CPU de 20 de julio de 2005.

- **Población:** Montalbo cuenta con 753 habitantes.
- **Objeto:** El PAU organiza la actividad de ejecución de la UA correspondiente al sector 14.
- **Superficie y situación:** La Modificación Puntual nº 2 del POM delimita el sector 14 con una superficie de 74.050 m². Los terrenos se localizan en el paraje denominado "El Cantón", al SE del actual suelo urbano, y forman parte de las parcelas 76, 77 y 83 del polígono 505.
- **Sistema:** Gestión indirecta.

2. TRAMITACIÓN

El expediente se remite para informe según los artículos 38.3 y 122 TR LOTAU, y tiene su entrada en la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo con fecha de registro 16-01-2007.

- Información pública mediante:
 - DOCM num. 147 19-07-2006
 - Periódico "El Día" de Cuenca 19-07-2006
- Certificado de Secretaría de NO alegaciones 16-08-2006
- Certificado sobre presentación de Proposiciones jurídico-económicas 24-08-2006
- Acto de apertura de plicas 25-08-2006
(Una plica relativa a la única alternativa técnica, presentada por Proyectos y Desarrollos Urbanísticos de Castilla, S.L.)
- Certificado de la aprobación por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el 23 de diciembre de 2006 15-01-2007
- Solicitud de informes a:
 - Confederación Hidrográfica del Guadiana 17-10-2006
 - Delegación Provincial de Bienestar Social 17-10-2006
 - Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural 17-10-2006
 - Delegación Provincial de Obras Públicas 17-10-2006
 - Delegación Provincial de Cultura 17-10-2006
 - Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo 17-10-2006
 - Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento 17-10-2006
 - Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas 17-10-2006

Se adjuntan los siguientes **informes**:

- Delegación Provincial de Obras Públicas 31-10-2006
Servicio de Carreteras
- Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural 06-11-2006
Servicio de Evaluación Ambiental

- Comisión de Patrimonio Histórico de 02-11-2006 09-11-2006
- Dirección General del Agua 22-11-2006
 Informes del Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica sobre:
 Abastecimiento
 Saneamiento y depuración
- Confederación Hidrográfica del Guadiana 19-12-2006
- Delegación Provincial de Educación 28-02-2007
- Delegación Provincial de Bienestar Social 13-03-2007

Recibido el expediente, la Consejería de Vivienda y Urbanismo inició el pertinente periodo de análisis, requiriendo al Ayuntamiento, con fecha 13-2-07 para que completara y subsanara el expediente.

El requerimiento fue atendido con fecha 22-3-07.

3. ESTUDIO TÉCNICO

La documentación presentada en esta Delegación está constituida por:

- Alternativa Técnica, constituida por: Plan Parcial de Mejora
 Proyecto de Urbanización
- Proposición Jurídica Económica
- Propuesta de convenio

A. ALTERNATIVA TÉCNICA:

Realizado por el arquitecto D. Javier Arquero Avilés por encargo de la entidad mercantil Proyectos y Desarrollos Urbanísticos de Castilla, S.L. como agente urbanizador.

PLAN PARCIAL

El Plan Parcial de Mejora (PPM) modifica la ordenación estructural y desarrolla el Sector 14 establecido en la MP Nº 2 del POM -aprobada en CPU de 20-07-2005-, aumentando la superficie del mismo en 1.702 m² de suelo rústico de reserva.

Los terrenos se localizan en el paraje denominado "El Cantón", al SE del actual suelo urbano, y forman parte de las parcelas 76, 77 y 83 del polígono 505, a los que se suman los 1.702 m² que se reclasifican, correspondientes a la parcela 5041 del mismo polígono.

Parcela	Titular	Sup. total	Sup. S-14	Clasificación
76	Proyectos y Desarrollos Urbanísticos de Castilla, S.L.	39.980 m ²	39.540 m ²	Sector S-14
77	Ayuntamiento de Montalbo	55.360 m ²	14.338 m ²	Sector S-14
83	Proyectos y Desarrollos Urbanísticos de Castilla,	55.520 m ²	20.172 m ²	Sector S-14

	S.L.			
5041	Proyectos y Desarrollos Urbanísticos de Castilla, S.L.	1.721 m ²	1.702 m ²	SRR
TOTAL			75.752 m²	

Lindan con:

- Norte Sector S-7 de SUB de uso residencial
- Sur y Oeste Suelo rústico
- Este Sector S-12 de SUB de uso industrial

Ordenación estructural

El Plan Parcial de Mejora (PPM) modifica las siguientes determinaciones de la ordenación estructural (OE):

- Se reclasifican 1.702 m² de SRR, pasando la superficie del sector a 75.752 m² frente a los 74.050 m² previstos en la Modificación Puntual nº 2 del POM de Montalbo. Esta regularización de los límites del sector es inferior al 5% a que se refiere el art. 57.2.c) RP LOTAU.
- El aprovechamiento objetivo aumenta, pasando de 27.450 m² a 32.406 m²; se crea para ello una nueva Ordenanza 4^a RESIDENCIAL Grado 3^o.
- Se produce un ligero descenso de la densidad residencial, pese a que, como consecuencia del aumento de la superficie bruta del sector el número máximo de viviendas pasa de 250 a 251.

El cuadro que sigue muestra, de forma comparativa, las determinaciones de la OE previstas por el planeamiento (Modificación Puntual nº 2) y las correspondientes al PPM del PAU:

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - SECTOR 14		
	POM (MP nº 2)	PAU
Superficie bruta del sector	74.050 m ²	75.752 m ²
Área de Reparto	AR- Sector -14	AR- Sector -14
SS.GG. Adscritos o incluidos (SSGG espacios libres)	—	1.570 m ²
Uso Global Mayoritario	Residencial	Residencial
Usos compatibles	Según Ordenanza	Según Ordenanza
Ordenanza de aplicación	4 ^a RES	4 ^a RES Grado 3 ^o
Número máximo de viviendas	250	251
Aprovechamiento objetivo o real	27.450 m ²	32.406 m ²
Aprovechamiento Tipo	0,372	0,4278

Ordenación detallada

El Plan Parcial establece la ordenación detallada (OD) del sector 14, que no venía fijada en la Modificación Puntual nº 2 del POM:

Se establece una parcela para equipamiento al sur del sector, de 6.482,42 m² de superficie y situada junto a una amplia zona verde que potenciará el uso dotacional.

Las zonas verdes se han establecido principalmente en lugares que topográficamente permiten unas vistas inmejorables a la Laguna del Hito situada al SO del sector, configurándose además como elemento separador de protección entre la edificación y las zonas limítrofes a la laguna.

Las Ordenanzas de aplicación serán:

- ORDENANZA 6ª, ZONA EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (6ª ZEC)
- ORDENANZA 5ª, ZONA ESPACIOS LIBRES (5ª ZEL)
- ORDENANZA 4ª RESIDENCIAL Grado 3º (4ª RES grado 3º)

Esta última, para el uso residencial, se crea modificando la ORDENANZA 4ª RESIDENCIAL (4ª RES), fundamentalmente en lo relativo a las condiciones de volumen, como recoge el siguiente cuadro comparativo:

		4ª RES (MP nº 2)	4ª RES Grado 3º (PAU)
Alineaciones y rasantes		Plano	Plano
Retranqueos	A linderos laterales	No	No, o mayor de 3,00 m
	A vía pública	5,00 m	5,00 m
	A lindero fondo	5,00 m	3,00 m
	Lateral parcelas de esquina	—	No se establece restricción
Parcela mínima		150 m ²	150 m ²
Fachada mínima		4,50 m	4,50 m
Edificabilidad máxima		Resultante de ocupación y altura máximas	0,73 m ² c / m ² s
Ocupación máxima de la parcela		65%	75%
Fondo máximo edificable		25 m	25 m
Alturas permitidas		2 plantas – 6,80 m 1 planta – 3,80 m Bajo cubierta máx. 45º	2 plantas – 7,50 m 1 planta – 3,80 m Bajo cubierta máx. 45º
Cuerpos volados		No	No

A continuación se adjunta un cuadro resumen de superficies resultantes de la Ordenación planteada, así como la justificación de los **estándares de calidad urbana**:

	TR LOTAU	PAU S-14
Edificabilidad lucrativa total		32.406 m ² c

Superficie neta		44.438,27 m ²
Dotacional	> $(20 \times 32.406 / 100)$ m ²	6.482,42 m ²
Zonas verdes (Sistema Local)	> 10% s/75.752 m ²	7.694,36 m ²
Zonas verdes (Sistema General)		1.570,00 m ²
Red viaria		15.566,95 m ²
Plazas de aparcamiento público	243 (art. 22.5.2º)	266 (11 para minusválidos)
SUPERFICIE TOTAL A ORDENAR		75.752,00 m²

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 Proposición jurídico-económica.

B. PROPOSICIÓN JURÍDICO- ECONÓMICA

Relación entre el urbanizador y los propietarios

Proyectos y Desarrollos Urbanísticos de Castilla, ha suscrito un acuerdo con el Ayuntamiento de Montalbo, por el que se permutan la superficie de la parcela 77 del polígono 505 que se incluye dentro del sector 14 (14.338 m²), propiedad del ayuntamiento, por una superficie de 35.348 m² de la parcela 83 del mismo polígono, incluida dentro del sector 12, y propiedad de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos de Castilla. De esta forma, la mercantil tiene disposición sobre el 100% de la superficie del sector 14.

Costes de la urbanización

- Obras de urbanización:

Movimiento de tierras	36.489,89
Red de saneamiento	119.362,00
Red de abastecimiento	46.983,79
Urbanización	272.786,96
Red eléctrica de baja tensión	48.193,67
Red eléctrica de media tensión	45.646,89
Alumbrado público	43.946,67
Telecomunicaciones	33.096,18
Jardinería	10.692,48
Mobiliario urbano	7.510,24
Varios	10.291,23

Total presupuesto de ejecución material 675.000,00

Gastos generales 13%	87.750,00
Beneficio industrial 6%	40.500,00
<hr/>	
TOTAL	803.250,00
IVA 16%	128.520,00
<hr/>	
Presupuesto de ejecución contrata	931.770,00
- Honorarios técnicos, tasas y otros	166.472,00
- Gastos de conservación	18.635,40
- Gastos de promoción y gestión	44.675,10
<hr/>	
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	1.161.552,50

Retribución del urbanizador

En este caso, el propietario de la totalidad de los terrenos es a la vez el agente urbanizador

Criterios de valoración y reparto en la reparcelación

Los aprovechamientos de uso lucrativo se reconocerán a los diferentes propietarios en proporción directa a las cuotas de participación de cada uno de ellos.

El aprovechamiento patrimonializable de los propietarios será el 90% del aprovechamiento del sector, es decir, 39.435,19 m², debiendo ceder al ayuntamiento de Montalbo el suelo necesario para localizar el 10% del aprovechamiento restante en parcelas totalmente urbanizadas (4.381,69 m²).

En la propuesta de Convenio Urbanístico, el agente urbanizador propone al ayuntamiento la sustitución de dicha cesión por su valor económico, comprometiéndose a edificar en esta superficie viviendas de protección pública.

C. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

Compromisos y plazos

- Tres meses desde la firma del Convenio, para presentar el Proyecto de Urbanización visado por el Colegio correspondiente.
- Dos meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización para presentar el Proyecto de Reparcelación.
- Seis meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización para el comienzo de las obras de urbanización.
- Treinta y cinco meses desde el comienzo de las obras, para la ejecución de la urbanización.

Garantías

En el momento de la firma del convenio, el agente urbanizador adjuntará al mismo el justificante de haber consignado en la Caja de Depósitos del ayuntamiento, aval bancario

de entidad de primer orden por un importe del 7% del coste de las obras de urbanización previsto en al Proposición jurídico-económica.

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 Puntuales números 1, 2, 3 y 4.

El PAU que se presenta para el desarrollo y ejecución del Sector 14 de suelo urbanizable presenta un Plan Parcial de Mejora que modifica la OE; por tanto, el presente informe se efectúa de acuerdo con los artículos 122 y 38.3 TR LOTAU y tiene carácter vinculante.

5. OBSERVACIONES

Vista la documentación se observa lo siguiente **RESPECTO AL CONTENIDO DE LA ORDENACIÓN:**

1. Se debe tener en cuenta que **la ordenación detallada (OD) propuesta por el Plan Parcial es la que ha de asegurar el cumplimiento de las determinaciones de la ordenación estructural (OE)**, y no al contrario: el POM (en este caso la MP nº 2) establece unas condiciones, recogidas en la correspondiente ficha del sector (con independencia de que, al tratarse de un Plan Parcial de Mejora éstas a su vez se hayan modificado), y es el planeamiento de desarrollo el que deberá establecer la ordenación detallada dentro de los márgenes que permitan los límites establecidos por la OE.

En base a lo anteriormente expuesto, cabe hacer las siguientes consideraciones en relación con:

- **Número máximo de viviendas, población potencial y sistema general de espacios libres**

El Plan Parcial habla de un número máximo de 251 viviendas. Esta cifra es, además, punto de partida para el cálculo de la población y, en consecuencia, del sistema general de espacios libres a los efectos de justificar el cumplimiento del art. 19.5.a) RP LOTAU.

No obstante, la consideración de este número de viviendas resulta completamente arbitraria, puesto que la única justificación es su obtención como suma del número de viviendas que, para cada manzana, se ha reflejado en el plano *ORDENACIÓN PROPUESTA. ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN* en función de la parcelación propuesta que, obviamente, ni es la única posible, ni mucho menos la que daría lugar al número máximo de viviendas: la Ordenanza fija una parcela edificable mínima de 150 m², de forma que, teniendo en cuenta la superficie de suelo neto que se califica para uso residencial, se podrían obtener hasta 296 parcelas edificables y, por ende, otras tantas viviendas.

$$44.438,27 \text{ m}^2 / 150 \text{ m}^2/\text{parcela} = 296 \text{ parcelas edificables}$$

Comparativamente con la propuesta, y considerando el suelo neto correspondiente a cada manzana de las ya realmente ordenadas, aun cuando la cifra se rebaja ligeramente, resultaría:

Denominación	Superficie	Nº viviendas (según PAU)	Nº viviendas máximo (según Ordenanza)
Manzana A	5.664,63 m ²	21	37
Manzana B	6.596,50 m ²	36	43
Manzana C	7.631,07 m ²	46	50
Manzana D	11.613,25 m ²	72	77
Manzana E	11.602,21 m ²	70	77
Manzana F	1.330,61 m ²	6	8
TOTAL	44.438,27 m ²	251	292

Como se ve, el techo residencial de 251 viviendas es, en cualquier caso, ficticio, y no queda justificado en absoluto, ya que de la consideración de la parcela mínima establecida en la Ordenanza de aplicación se desprende un número superior; y, con independencia de que lleguen o no a materializarse, en tanto no se modifiquen las determinaciones que hacen posible la obtención de 292 viviendas, sería ésta la cifra a considerar para el cálculo de la población potencial y todo lo que de ésta derive, como es el establecimiento del sistema general de espacios libres.

- **Aprovechamiento objetivo real**

El aprovechamiento objetivo real se ha elevado hasta 32.406 m², con el objeto de no superar el margen de variación que, para el aprovechamiento tipo, dispone el art. 120.6 RP LOTAU.

Sin embargo, la aplicación del coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta a la totalidad del suelo calificado (OD) da como resultado un aprovechamiento ligeramente superior al esperado:

$$44.438,27 \text{ m}^2\text{s} \times 0,73 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 32.439,94 \text{ m}^2\text{t}$$

2. De acuerdo con el art. 110.2.a), **el PAU deberá conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refiere con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.** No se considera justificada la conexión, ya que sólo se hace la siguiente mención en el apartado 2 CONEXIÓN CON LAS ÁREAS COLINDANTES:

“El Sector S-14 se encuentra bien situado en la zona de expansión del crecimiento urbano de Montalbo y contribuye a continuar por el Sureste el desarrollo residencial de Montalbo, comunicándose el Sector con el centro de la población, a través del Sector S-7, cuyo Programa de Actuación Urbanizadora está siendo redactado por el Excmo. Ayuntamiento de Montalbo en estos momentos.”

No se contemplan obras de urbanización exteriores al sector 14.

En cuanto a la proposición jurídico-económica, deben adecuarse los aprovechamientos que corresponden al urbanizador y al Ayuntamiento, conforme al aprovechamiento del sector 14.

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.
3. Para la inscripción del Programa en el registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, deberá aportarse certificación del acto de su aprobación, una copia de la Alternativa Técnica, del Convenio y de la garantía debidamente diligenciada por el Secretario de la Corporación, así como certificado municipal relativo a la adecuación del Plan Parcial de Mejora al informe de la CPU.

PUNTO 12º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN, DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DENOMINADA “SEÑORÍO DEL PINAR II” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CHILLARÓN DE CUENCA (CUENCA,) PROMOVIDO POR URBANO Y NATURAL S.L.

Con fecha 28 de febrero 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 la mercantil Urbano y Natural S.L. con Plan Parcial que modifica las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio de Chillarón de Cuenca (Cuenca).

1. ANTECEDENTES:

El término municipal de Chillarón tiene una población de 406 habitantes; el planeamiento vigente son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas el 16 de abril de 1984 y sus posteriores modificaciones.

Con fecha 9 de junio de 2006 el ayuntamiento de Chillarón remite el PAU a esta Delegación, que le requiere para que complete y mejore el expediente de acuerdo con el informe emitido por el Servicio de Urbanismo el 22 de junio de 2006.

El expediente se vuelve a recibir con fecha 7 de noviembre de 2006 a los efectos previstos en los artículos 122 y 38.3 TR LOTAU, requiriendo nuevamente al ayuntamiento para que lo complete y/o mejore, de acuerdo con el informe que, sobre el mismo, efectúa el Servicio de Urbanismo con fecha 5 de diciembre de 2006.

2. TRAMITACIÓN:

- Información pública mediante:
 - Publicación D.O.C.M. núm. 160 01-09-2004
 - Publicación en el periódico “El Día” de Cuenca 20-08-2004
 - Cumplimiento del art. 121.1.c), en relación con el 121.2 in fine 29-09-2004
 - Acto de apertura de plicas efectuado el 13-10-2004
 - Acta de apertura de plicas 13-10-2004
- (Se presentó una única plica, en sobre cerrado y lacrado, de Pilar Fernández Garrido, en representación de Urbano y Natural, S.A.).
- Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento celebrado el 5 de mayo de 2006

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

- Consulta de viabilidad: Resolución favorable 21-05-2004
- Solicitud de informes de fecha 14-07-2006
 - Delegación Provincial de Bienestar Social
 - Delegación Provincial de Educación y Ciencia
- Solicitud de dictamen a municipios colindantes de fecha 14-07-2006
 - Cuenca
 - Fuentenava de Jábaga
 - Villar de Domingo García
- Evaluación Ambiental Preliminar de fecha 11-04-2006
- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental sobre adecuación a la Evaluación Ambiental Previa, en el que se comunica:

“.... referente a la adecuación del mismo a la Evaluación Ambiental Previa, se le comunica que deberá incluir en la memoria justificativa y descriptiva de la ordenación, las siguientes conclusiones incluidas en la citada Evaluación Ambiental Preliminar:

- *Medida vinculante primera: “.....se debería realizar la gestión de certificados justificativos.....”*
 - *En caso de que el abastecimiento de agua municipal provenga de sondeos, la disponibilidad del recurso agua se acreditará mediante la Inscripción en el Registro de Aguas de las concesiones de aprovechamiento de aguas subterráneas de que dispone el municipio.*
 - *Certificado emitido por el Órgano Competente en materia de Obras Públicas que justifique la aptitud de los sistemas de depuración necesarios para el correcto tratamiento de las aguas*

residuales producidas, así como el Plan de Etapas para su puesta en funcionamiento.

- *Medida vinculante tercera: “La protección al Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico queda establecida en el Visado/Resolución emitido con fecha 13 de julio de 2005 por la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura.”*

3. ALTERNATIVA TÉCNICA:

PLAN PARCIAL

El Plan Parcial que forma parte de la Alternativa Técnica, redactado por los arquitectos D. Eduardo Herrero Borrel y D. Oscar Robles Balmorí, modifica la ordenación estructural (OE) de las vigentes NN.SS. puesto que clasifica como urbanizable 59.740 m² de suelo, correspondientes a la parcela 208 del polígono 13, que actualmente se encuentran clasificados como suelo rústico de reserva (SRR).

Los terrenos pertenecen a un único propietario, la mercantil Urbano y Natural S.L. que representa el 100% de la superficie afectada y actúa como promotor del PAU. Se sitúan al sur del término municipal de Chillarón de Cuenca, en el paraje denominado La Pernala, tienen perímetro ligeramente trapezoidal y se encuentran delimitados por fincas de suelo rústico, el Camino de la Vega sobre el que se apoya y la urbanización Señorío del Pinar. Su topografía es poco accidentada, sin fuertes pendientes y con escasa vegetación.

El Plan parcial delimita una unidad de actuación de suelo urbanizable, calificado para uso residencial. La ordenación propuesta responde a criterios de lógica funcional, optimizando la utilización de cada zona con relación al uso a que va destinada.

La red viaria que se proyecta propone tres tipos de viales, cuyo trazado se ha efectuado procurando economizar su desarrollo longitudinal, adecuándolo a su función (acceso rodado, existencia o no de aparcamientos, tráfico en uno o dos sentidos, etc.):

- Tipo A, con 12 metros de sección (6,80 de calzada, 2,20 de aparcamiento a un lado y 1,50 de acera a cada lado)
- Tipo B, con 19 metros de sección (6,00 de calzada, 5,00 de aparcamiento en ambos lados y 1,50 de acera a cada lado)
- Tipo C, vial peatonal de 12 metros para comunicar con la urbanización colindante “Señorío del Pinar”.

Redes de comunicación e Infraestructuras y conexión con las existentes

- El sector tiene acceso rodado desde dos de sus linderos, por el Camino de la Vega y por su parte opuesta.
- Existe una línea de media tensión que suministra a la urbanización “Señorío del Pinar”, cuya prolongación está prevista hasta un nuevo transformador en proyecto, que tendrá capacidad suficiente para la nueva UA.
- La red de aguas que suministra la urbanización “Señorío del Pinar” tiene capacidad suficiente para el abastecimiento proyectado, que se ha previsto mediante una tubería de 200 mm. que acomete en el cruce del Camino de La Vega y sigue, a lo largo del mismo, hasta la actuación.

- Para la evacuación y saneamiento, que se efectuará mediante una red separativa, se ha previsto la construcción de una depuradora, cuya zona de vertido y filtrado se encuentra muy próxima, donde en la actualidad se ubica la depuradora de la urbanización "Señorío del Pinar"

Normativa urbanística

	NN.SS.	PAU
Superficie total		59.740,00 m ²
Sistemas generales adscritos		3.552,27 m ²
Uso principal		Residencial
Edificabilidad bruta (lucrativa)		22.471 m ² c
Intensidad de uso		0,40 m ² /m ²
Aprovechamiento tipo		0,376147
Superficie neta		33.242,97 m ²
Número máximo de viviendas		108
Ordenanza		Señorío del Pinar II
Parcela mínima		175 m ² (GRADO 1) 500 m ² (GRADO 2)
Frente mínimo		3 m
Retranqueos a fachada principal		3 m
Alturas		2 plantas, 8 m
Ocupación		70% (GRADO 1) 60% (GRADO 2)
Edificabilidad neta		0,95 (GRADO 1) 0,47 (GRADO 2)

Estándares mínimos de calidad urbana

	TR LOTAU	PAU
Superficie de la unidad de actuación		59.740,00 m ²
Sistemas generales incluidos o adscritos		3.552,27 m ²
Superficie a ordenar (excluidos sistemas generales)		56.187,73 m ²
Edificabilidad lucrativa total		22.471 m ² c
Dotacional	4.494,20 m ²	4.521,15 m ²
Zonas verdes	5.618,77 m ²	5.618,83 m ²
Aparcamiento	225 plazas	257 plazas (viales + privadas)
Superficie neta		33.242,97 m ²

Aprovechamiento		22.471 m2 (ó u.a.)
Suelo 10% Aprovechamiento	3.324,30 m ²	3.340,12 m2
Instalaciones propias		42,59 m2
Red viaria		12.762,19 m ²

4. PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO

- El plazo para concluir la urbanización será de TRES AÑOS, a contar desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la aprobación definitiva, en vía administrativa, del Proyecto de Reparcelación del PAU Señorío del Pinar II.
- El urbanizador presenta ante el ayuntamiento aval bancario por importe del 30% del coste de urbanización.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Relación urbanizador – propietarios, modo de retribución

La urbanizadora Urbano y Natural S.L. es propietaria única de la totalidad de la superficie afectada por el programa.

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización

El coste del programa está constituido por:

- Presupuesto de ejecución material según Proyecto de Urbanización	1.174.422,77 €
- Gastos generales y beneficio industrial	140.930,73 €
- Honorarios profesionales Plan Parcial	11.744,22 €
- Proyecto de Urbanización completo	23.488,44 €
- Dirección Obra Urbanización	17.616,34 €
- Proyecto de Reparcelación	11.744,22 €
- Tasas Notaría, Registro y otros	5.872,11 €
- Gestión del programa	35.232,68 €
- TOTAL	1.421.051,51 €
- Beneficio del Urbanizador (5%)	71.052,57 €
- Gastos financieros (1%)	14.210,52 €
- TOTAL	1.506.314,60 €

La suma total de coste del programa asciende a la cantidad de UN MILLÓN QUINIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS CATORCE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (1.506.314,60 €) IVA no incluido.

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

Inicialmente, y dado que no existe compromiso asumido de promover viviendas sujetas a un régimen de protección público o uso de interés social, el criterio de retribución que se aplicará será el PAGO EN METÁLICO, salvo que se den las circunstancias recogidas en el art. 119.1 TR LOTAU.

5. CONSIDERACIONES:

EN RELACIÓN CON LA ALTERNATIVA TÉCNICA

• Ordenanza y aprovechamiento lucrativo máximo

Como se ha venido reiterando en los informes precedentes, para que el aprovechamiento lucrativo sea, efectivamente, de 22.471 m², la totalidad del suelo calificado debe tener perfectamente asignada cada una de las dos posibles tipologías que para uso residencial plantea el Plan Parcial; con independencia, obviamente, de la parcelación que prevea -o finalmente se lleve a cabo-.

El Plan Parcial viene insistiendo en asociar -o remitir- tipologías y usos pormenorizados a una parcelación que ni forma parte del Plan, ni se puede considerar más allá de una propuesta. Sin embargo, el procedimiento es justo el contrario: es la figura de Planeamiento la que, mediante el establecimiento de determinadas condiciones, hace posible, o no, una parcelación, y no a la inversa; no se pueden remitir condiciones de Ordenanza a un plano de parcelación.

Se han establecido ahora dos grados, correspondientes a las siguientes tipologías y edificabilidades:

- GRADO 1 (RLH): Vivienda en hilera 0,95
- GRADO 2 (RLA): Vivienda aislada o pareada 0,47

Ahora bien, TODA referencia a la documentación gráfica se hace al plano n^o 4 ZONIFICACIÓN, desde la definición del ámbito de la Ordenanza (*“La presente Ordenanza es de aplicación a los suelos calificados como Residencial en el plano n^o 4 “Zonificación”...”*) a la edificabilidad entre otras.

Respecto a lo anterior cabe decir que este NO es un plano de zonificación, sino una propuesta de parcelación; y, en tanto se sigan remitiendo determinaciones propias de la Ordenanza (como las condiciones de volumen) al mismo, no quedará garantizado el techo edificable del que habla el Plan Parcial. Ya en uno de los anteriores informes se insistía que *“Debe existir un plano que refleje claramente el ámbito de aplicación de las dos Ordenanzas o grados resultantes, de forma que quede asignado, a la totalidad del suelo residencial, UNA sola de las tipologías que se plantean en este Plan Parcial. Dicho plano –equivalente al mal llamado ZONIFICACIÓN- deberá representar, puesto que sería el único, todas las determinaciones de la OD: Usos pormenorizados o ámbitos de cada Ordenanza, alineaciones, rasantes, plazas de aparcamiento, etc.”*

En cuanto a la documentación ahora presentada, hay dos planos con idéntico título y aparentemente muy similares que sin embargo, resultan diferentes en cuanto a su contenido:

- Plano n^o 4 ZONIFICACIÓN. PLAZAS DE APARCAMIENTO
Representa una propuesta de parcelación (NO es un plano de zonificación)
- Plano n^o 4 BIS ZONIFICACIÓN. PLAZAS DE APARCAMIENTO
Asigna a cada manzana calificada para uso residencial una de las dos tipologías o grados de Ordenanza (Podría ser un plano de zonificación)

Como se ve, la diferencia es sustancial, y el único que podría servir como referencia para la aplicación de la Ordenanza es este último, numerado como 4^o BIS. Por tanto, únicamente quedaría garantizando el aprovechamiento lucrativo máximo del sector si:

- El plano n° 4 BIS ZONIFICACIÓN. PLAZAS DE APARCAMIENTO pasa a denominarse n° 4 ZONIFICACIÓN. PLAZAS DE APARCAMIENTO (siempre que se mantenga, obviamente, la actual redacción de Ordenanzas)
- El plano n° 4 ZONIFICACIÓN. PLAZAS DE APARCAMIENTO se denomina, por ejemplo, n° 4 BIS PROPUESTA DE PARCELACIÓN.

En relación con todo lo anterior, tampoco tiene sentido, en el artículo 9.- Parcelaciones:

“En todos los grados de edificación se permitirán agrupaciones, pero no se permitirán segregaciones aumentando el número total de parcelas. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.”

Cualquier segregación da lugar a un número mayor de parcelas; este aumento sólo se puede evitar si la segregación no es posible en función del tamaño de parcela que fija la Ordenanza; de forma que es ésta la que permite, o no, una segregación.

Nuevamente podemos ver como se invierte el procedimiento correcto: una parcelación depende de las condiciones de parcela mínima que dispone la Ordenanza de aplicación en el ámbito concreto, pero NO es la parcelación la que define las condiciones -de volumen, de usos, etc- como aquí se ha pretendido. Resulta obvio, además, que una propuesta de parcelación no deja de tener una lógica flexibilidad; incluso aunque se tratara de un Proyecto –en lugar de una propuesta- de Parcelación, no le correspondería la función de asegurar el cumplimiento de techos o límites del sector. El Propio Plan en su memoria cita como uno de los criterios para la zonificación:

“Crear un suelo residencial que permita implantar diferentes tipologías edificatorias, merced al establecimiento de una parcelación flexible, que permita su adaptación conforme evolucione la demanda.”

- **Número máximo de viviendas**

La descripción de la ordenación propuesta, dice en referencia a la zona residencial:

“La dimensión de las parcelas proyectadas responde a las determinaciones de parcela mínima que contiene la ordenanza particular y sus grados. La capacidad total de este suelo propuesto es de 108 parcelas. Dicha capacidad podría disminuir pero nunca aumentar porque se rebasaría la edificabilidad máxima permitida.”

Aun considerando subsanada, según se indica, la asignación a cada manzana de cada uno de los grados o tipologías que establece la Ordenanza, el número de viviendas resultaría:

Superficie calificada para vivienda en hilera	14.263,33 m ²
Parcela mínima	175 m ²
Número máximo de viviendas (GRADO 1) = 14.263,33 / 175 =	81 viviendas
Superficie calificada para vivienda aislada o pareada	18.979,64 m ²
Parcela mínima	500 m ²
Número máximo de viviendas (GRADO 2) = 18.979,64 / 500 =	37 viviendas

El número máximo de viviendas es de 118 en lugar de 108

- **Otras**

- En relación con la reserva de plazas de aparcamiento, se justifica en la memoria:

“Las plazas de aparcamiento se ajustan a lo establecido en el artículo 31 de la TRLOTAU y en el artículo 22.5.1º y 2º del Reglamento de Planeamiento, considerando plazas con carácter privado dentro de la parcela edificable y plazas con carácter público. Las plazas con carácter privado son 108 y las de carácter público son 149, incluyendo 8 plazas de minusválidos, superior a las 225 plazas necesarias.”

El art. 31 TR LOTAU, en zonas de uso global residencial, dispone la obligación de reservar, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo residencial; lo que –manteniendo el techo en 22.471 m²- supone 225 plazas. Sin embargo, la exigencia del RP LOTAU (posterior a la fecha de publicación del PAU) superaría ampliamente en este caso la anterior, puesto que va ligada a un tamaño de vivienda superior a 120 m². No se puede hacer, por tanto, tal afirmación.

- Sigue habiendo menciones a un PGOU (¿?)
- En el artículo 24.- *Superficie máxima edificable*, la referencia a los dos grados de Ordenanza es errónea o, al menos, contradice otras partes del documento: *“La edificabilidad máxima establecida para el GRADO 1 es de 0,95 m²/m² para cada parcela residencial unifamiliar aislada o pareada y la edificabilidad máxima establecida para el GRADO 2 es de 0,47 m²/m² para cada parcela residencial en hilera.”*
- Se deben revisar las Condiciones de la parcela (ZONA A.- SUELO RESIDENCIAL), puesto que no tendría ningún sentido fijar un frente mínimo de 3 m.

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y DE GESTIÓN

- La propuesta de convenio, con fecha 2 de enero de 2006, aparece con las firmas de quienes lo suscriben. Según el artículo 122.9 del TRLOTAU, preceptúa que la adjudicación de la ejecución del PAU se formalizará mediante convenio urbanístico.

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

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

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

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

En este punto interviene el Sr. Letrado del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha, manifestando que en relación con la suficiencia de los recursos hídricos para el abastecimiento de la nueva urbanización es algo que habría de controlarse por la Comunidad Autónoma y no sólo por el Ayuntamiento.

Toma la palabra la Vicepresidenta de la Comisión e indica que, en la actualidad y tras la reforma de la legislación de aguas, se requiere informe de la Confederación Hidrográfica correspondiente.

El Sr. Ponente explica que la razón de no requerirse el informe de la Confederación es porque se trata de un expediente iniciado antes de la entrada en vigor de la reforma de la legislación de aguas a que había hecho mención la Vicepresidenta de la Comisión.

PUNTO 13.1.- EXPTE. 5/07. NAVE PARA USOS AGRÍCOLAS. PROMOVIDO POR D. RAFAEL PLIEGO SERRANO, EN UCLÉS (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 16-11-06.
- Informe municipal favorable de fechas 20-11-06 y 22-1-07, 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 no reúnen ninguna de las condiciones para ser considerados como rústico no urbanizable de especial protección, de fecha 20-11-06
- Información pública:
 - D.O.C.M. núm. 250 de fecha 1-12-06
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 28-11-06
 - Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 9-1-07

- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 14-3-07 en el que se indica que: *“Las características constructivas se adecuarán al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar”*.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura de fecha 12-12-06 en el que se considera adecuada la superficie de la parcela y el porcentaje de ocupación.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal UCLÉS, en la parcela 508 del polígono 3, que cuenta con una superficie de 2.050 m².

El Proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Justiniano Fernández Parra, y visado con fecha 16 de noviembre de 2006.

La instalación consiste en una nave, que se destinará al uso como almacén de productos agrícolas, así como para alojamiento de la maquinaria y aperos necesarios para la actividad, y cuenta con una superficie construida de 500 m².

La altura a alero es de 6,2 m, y a cumbrera de 8 m.

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 aprobar la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos 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 13.2.- EXPTE. 9/07. HUERTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE CONEXIÓN A RED DE 988 KW DE POTENCIA NOMINAL, PROMOVIDA POR AVANT BOSQUES SOLARES, S.L, EN EL PROVENCIO (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 15-11-2006.
 - Informe municipal de fecha 1-2-07, 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 1-2-07.
 - Información pública:
 - D.O.C.M. núm. 255 de fecha 8-12-2006
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 28-11-06.
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 1-2-07.
- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 22-8-06 en el que indica que no es necesario ser sometido a evaluación de impacto ambiental,.
 - Resolución de fecha 30-1-2007 de la Dirección General de Industria y Energía de autorización administrativa.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de EL PROVECIO, en las parcelas 134 y 138 del polígono 36 que tienen una superficie de 75.468 m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Industrial D. Gabriel Cuartero Cejalvo y está constituido por un documento visado en fechas 28-8-06 y 1-3-2007.

La instalación está constituida por cuatro plantas solares de 100 kW cada una, seis de 50 kW cada una, dos de 96 kW cada una y dos de 48 kW cada una. Potencia total 988 kW. El perímetro vallado de 732 m ocupa una superficie de 32.947 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: 30.000 m².

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 **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 13.3.- EXPTE. 10/07. COMPLEJO URBANÍSTICO PARA TURISMO RURAL EN VALDECAÑAS, PROMOVIDO POR ASOCIACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LOS PUEBLOS EN EXTINCIÓN S.A., EN VILLAS DE LA VENTOSA (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 21-10-05
 - Certificado municipal favorable de fecha 24-9-06 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 24-9-06.
 - Información pública:
 - D.O.C.M. num. 121 de fecha 13-6-06
 - Periódico "El Día de Cuenca, de 14-2-07
- Sin alegaciones, según certificados municipales de fechas 7-7-07 y 7-3-07.
- Autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología de fecha 22-9-06.
 - Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de 19-1-2007.
 - Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 25-1-07, que califica la actividad como molesta.
 - Solicitud de autorización de ejecución de obras y construcciones en zona de policía de cauces, de fecha 9-3-07 a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de VILLAS DE LA VENTOSA, en las parcelas 18 y 19 del polígono 4 que tienen una superficie de 15.067. m².

El proyecto ha sido redactado por el Arquitecto D. Carlos Martínez Benito y está visado con fecha 5-3-06 y un anexo visado con fecha 5-3-06.

Se trata de un complejo de 12 cabañas rurales de una sola planta adosadas, con una superficie construida de 73,17 m² cada una y total de 878 m².

Dispone de energía eléctrica, agua de la red municipal de Valdecañas, saneamiento (una estación depuradora) y acceso rodado desde el camino que arranca desde la carretera.

Justifica la ubicación en el medio rural por la propia naturaleza de la actividad que aconseja su ubicación en ese medio.

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.

Superficie objeto de replantación: 7.533 m².

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 CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de VILLAS DE LA VENTOSA. 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 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).
- 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 13.4.- EXPTE. 11/07. INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA, PROMOVIDA POR AVANT SOLAR PASACONSOL, S.L, EN BELMONTEJO (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 22-8-2006.
- Informe municipal de fecha 22-2-07, relativo a:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no se encuentran clasificados como suelo rústico de especial protección, de fecha 5-2-07.
- Información pública:
 - D.O.C.M. núm. 187 de fecha 11-9-2006
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 11-9-06.

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 6-10-06.
- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 18-9-06 en el que indica que no es necesario ser sometido a evaluación de impacto ambiental.
- Resoluciones de fecha 18-12-06 de la Dirección General de Industria y Energía de autorización administrativa y de aprobación de proyecto de instalación solar fotovoltaica de 100 kW.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de BELMONTEJO, en las parcelas 195 y 197 del polígono 501 que tienen una superficie de 17.662 m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Industrial D. José Luís García Miota y está constituido por un documento visado en fecha 4-7-06.

La instalación está constituida por 20 seguidores solares de 28 placas cada uno. Potencia total 100 kW. El perímetro vallado de 430 m ocupa una superficie de 9.572 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: 8.991 m².

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 13.5.- EXPTE. 17/07. APROVECHAMIENTO DE LA SECCIÓN “A” DE UNA CANTERA DE CALIZA DENOMINADA “LA SIERRA” Y PLANTA DE TRATAMIENTO, PROMOVIDO POR ARIDOS SAELICES, S.L. EN SAELICES (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 30-10-06
- Certificado municipal favorable de fecha 22-12-06 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 22-12-06.

- Información pública:
 - D.O.C.M. num. 246 de fecha 27-11-06
 - Periódico “El Día de Cuenca, de 18-11-06
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 26-12-06
- Autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología de fecha 22-9-06.
 - Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de 12-2-2007, en el que indica que cuenta con resolución de 16-9-05 de la Dirección General de Calidad Ambiental y con resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental de 26-1-06 por la que se aprueba el proyecto de medidas correctoras de la contaminación atmosférica para la “planta de tratamiento y cantera la Sierra”.
 - Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 22-2-07, que califica la actividad como molesta.
 - Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos de 3-1-04.

ESTUDIO TÉCNICO

La actividad pretendida se ubicará en el término municipal de SAELICES.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico de Minas D. Juan A. Victoria Torregrosa y está visado con fecha 22-2-05, el relativo a la cantera, y D. Salvador Valencia Moya, ingeniero técnico de minas, visado con fecha 23-10-06, el relativo a la planta de tratamiento.

Las características de la explotación denominada “La Sierra” nº 314 son:

- Extensión de la superficie afectada por la explotación: 35,7 has. Extensión de la superficie afectada por la planta de tratamiento: 3 has.

- Situada en la parcela 68 del polígono 506 del término municipal de SAELICES (Cuenca).
- Clase de recurso caliza, con destino a obras públicas y construcción en general, con valor anual de 1.265.000 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.
- Arranque con explosivos.
- Producción anual: 500.000 m³/año.
- Explotación en 2 bancos de 17 metros.

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 13.6.- EXPTE. 21/07 PLANTA FOTOVOLTAICA DE 1 MW. PROMOVIDA POR ENERGÍAS ALTERNATIVAS SOLARIG S.A., EN VARA DE REY (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 22-11-2006.
- Informe municipal de fecha 26-2-07, relativo a:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no se encuentran clasificados como suelo rústico de especial protección, de fecha 4-1-07.
- Información pública:
 - D.O.C.M. núm. 254 de fecha 7-12-06
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 8-11-06.

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 4-1-07.
- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 15-2-07 en el que indica que no es necesario ser sometido a evaluación de impacto ambiental.
- Solicitud de fecha 20-11-06 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 VARA DE REY, en las parcelas 42, 43, 50 y 51 del polígono 510 que tienen una superficie de 53.880 m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Manuel Lipe Gimeno y está constituido por un documento visado en fecha 20-11-06 y un anexo de fecha 26-3-07.

La instalación solar está constituida por 10 plantas de 100 kw nominales formada por 640 paneles fotovoltaicos de 175 Wp de potencia máxima, distribuidos en 20 estructuras solares de 32 módulos cada una. Potencia total 1 MW.

La superficie ocupada por la instalación es de 25.000 m².
Se trata de un terreno de cereal seco con ausencia de vegetación arbórea.

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% de la superficie vinculada.

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 VARA DE REY. 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 13.7.- EXPTE. 22/07 INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA DE CONEXIÓN A LA RED DE 100 KW EN B.T., PROMOVIDA POR FERGAR ENERGÍA SOLAR, S.L., EN PUEBLA DE ALMENARA (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 19-12-2006.
- Informe municipal de fecha 28-12-2006, 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 10-2-07.
- Información pública:
 - D.O.C.M. núm. 13 de fecha 17-1-07
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 11-1-07.

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 10-2-07.
- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 23-3-07 en el que indica que no es necesario ser sometido a evaluación de impacto ambiental.
- Solicitud de fecha 12-12-06 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 PUEBLA DE ALMANARA, en la parcela 126 del polígono 7 que tienen una superficie de 32.800 m².

El proyecto ha sido redactado por la Ingeniera Industrial D^a. Nieves Galindo Castillo y está constituido por un documento visado en fecha 24-11-06.

El campo solar está constituida por 4 instalaciones de 25 kw nominales formada por 192 módulos cada una, TOTAL 768 módulos. Potencia neta entregada a la red de 100 kW.

Se trata de una parcela de secano destinada a cultivo de cereal, no siendo necesario fijar superficie de replantación.

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% de la finca vinculada.

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 PUEBLA DE ALMENARA. 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 14º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

En este punto del orden del día el Sr. Presidente de la Comisión, puso de manifiesto la existencia de varios miembros de esta Comisión Provincial de Urbanismo, en concreto la vocal designada por la Excelentísima Diputación Provincial de Cuenca y los vocales designados a propuesta de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla – La Mancha, así como el representante del Colegio C.C.P, que, al menos, durante el año en curso no habían asistido a ninguna de las reuniones de la misma o habían asistido únicamente a una de las sesiones de la Comisión, a pesar de encontrarse perfectamente citados en tiempo y forma.

Como consecuencia de lo anterior, el propio Sr. Presidente de la Comisión propuso que se remitiera escrito a las instituciones que designaron o propusieron, en su caso, a los mencionados vocales requiriendo su presencia en las sesiones que celebre la Comisión Provincial de Urbanismo en adelante, aprobándose por unanimidad de los asistentes.

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

**Vº Bº
EL PRESIDENTE**

Fdo.: Luís Carlos Sahuquillo García