ACTA Nº 5/2007

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

En Cuenca, siendo las **10,30** horas del día **3 de julio de 2007**, se reúne la Comisión Provincial de Urbanismo en la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo, en primera convocatoria, asistiendo a la misma las siguientes personas:

PRESIDENTE: D. Luís Carlos Sahuquillo García, Delegado Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha en Cuenca.

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

VOCALES:

D. Rodrigo Molina Castillejo, Delegado Provincial de Agricultura de Cuenca.

D. Sixto Pozo García, Delegado Provincial de Cultura de Cuenca.

D. Darío Francisco Dolz Fernández, Delegado 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. Ángel Valiente Poyatos, Delegado Provincial de Educación y Ciencia de Cuenca.

D. Francisco de Asis Palop Arroyo, Delegado Provincial de Bienestar Social de Cuenca.

D. Aurelio Ruiz García, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

Dña. Sonia Sáiz Herráiz, 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. Ángel Basaurit Díaz, experto en Urbanismo.

D. José Antonio Valdés Ruiz, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Cuenca.

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

D. Juan Pedro Ruiz Fernández, experto 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.

No asisten:

VOCALES:

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

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

ORDEN DEL DÍA

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

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

PUNTO 2º.- EXPEDIENTE DE PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VILLAR DE OLALLA (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Con fecha de entrada 11 de julio de 2006 se recibe en esta delegación el expediente referente al Plan de Ordenación Municipal, remitido por el ayuntamiento de Villar de Olalla para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la Aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

A. FASE MUNICIPAL

I. Art. 36.1 TRLOTAU: Durante la redacción técnica

Durante la redacción técnica, y para la preparación de la concertación interadministrativa, se efectuaron consultas con Administraciones y municipios colindantes. Asimismo se realizaron diversos trámites de información pública.

II. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de aprobación inicial

Concluida la redacción técnica, se somete a:

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

- D.O.C.M. nº 128 28-06-2005
- Periódico "El Día" de Cuenca 14-06-2005
- Tablón de anuncios

- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 18-12-2005 de haberse producido las siguientes alegaciones durante el periodo de exposición Pública: Fortunato Martín Relea, Carlos Fernández Olivares y Silesio Barquín Ochoa. Las mismas fueron resueltas por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de 10-11-05 y notificado a los interesados.

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

Se aportan los siguientes informes:

- Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad 20-12-2005
- Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura 28-12-2005
- Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología 28-11-2005

- Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia 03-08-2006
- Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social 17-02-2006
- Delegación Provincial de la Consejería de Cultura
Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico 01-12-2005
- Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo
Informe de la Comisión Provincial de Urbanismo 16-02-2006
- Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural
Evaluación Ambiental preliminar 20-04 2006 y 15-05-2006
- Consejería de Obras Públicas. Dirección General del Agua
Informe del Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica
sobre Abastecimiento y Saneamiento y Depuración 02-01-2006
- Ministerio de Economía y Hacienda, Delegación de Cuenca 27-09-2006
- Ministerio de Fomento:
 - Unidad de Carreteras del Estado 13-02-2006
 - Dirección General de Ferrocarriles 12-02-2007
 - Administrador de Infraestructuras Ferroviarias 17-04-2007
- COCEMFE 14-03-2006
- Confederación Hidrográfica del Júcar 27-6-2007
 - **Afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía.**

“Tras el estudio de la documentación gráfica aportada se comprobó que parte de los terrenos que el Plan de Ordenación Municipal *pretende clasificar como suelo urbanizable se encuentran incluidos en la zona de policía del Río San Martín y del Arroyo de la Fuente de Villarejo.*

Junto a las solicitudes de fechas 7 de marzo de 2006 y 18 de enero de 2007 se entregó el Estudio Hidrológico de la Cuenca del Río San Martín, con el fin de determinar la conveniencia de incluir en el Plan de Ordenación Municipal los terrenos afectados por dicha Cuenca como suelo urbanizable. *Conforme a la documentación presentada, se constata afección al régimen de corrientes y riesgo de inundación, por ello, se deberá retranquear toda la actuación incluida en la zona de policía del Río San Martín para respetar la citada servidumbre.*

Con fecha 22 de febrero de 2007 se entregó el Estudio Hidrológico y de Riesgo de Inundación Arroyo de la Fuente de Villarejo, en cuyas conclusiones se pone de manifiesto lo siguiente: *“Las secciones existentes en el cauce en los distintos tramos estudiados, son insuficientes para el desagüe de la avenida de 500 años”.* Teniendo en cuenta dicha conclusión se informa que *se deberá respetar la zona de policía del Arroyo de la Fuente de Villarejo, no siendo autorizable actuación alguna en la zona de policía del mismo que pudiese afectar al régimen de corrientes.*

Por todo lo anteriormente expuesto, *el Plan de Ordenación Municipal de Villar de Olalla, deberá adecuar sus previsiones al respeto de las zonas de policía,* ya que cualquier actuación en las mismas en cualquiera de los núcleos de población del término municipal, sin las debidas autorizaciones por parte de este Organismo,

conllevaría las correspondientes acciones sancionadoras por parte de este Organismo de Cuenca, en base a la legislación vigente.

- **Existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer la demanda de agua que implique la actuación informada.**

Con fecha 16 de abril de 2007, tuvo entrada en este Organismo petición de modificación de la solicitud de concesión de aguas subterráneas por parte del Excmo. Ayuntamiento de Villar de Olalla, con una demanda de 109.816 m³/año, para el abastecimiento de una población actual 923 habitantes fijos y 152 estacionales y una población prevista, para el horizonte 2015, de 1143 habitantes fijos y 189 estacionales.

Dado que no se han presentado alegaciones durante el periodo de información Pública y que cuenta con informe favorable por parte de la Oficina de Planificación Hidrológica, este Organismo informa favorablemente sobre la disponibilidad de recursos suficientes para satisfacer la demanda de agua que implique la actuación informada **siempre y cuando no se sobrepase el volumen de 109.816 m³/año**, volumen por el que se resolverá el expediente de concesión de aguas subterráneas en trámite.

Asimismo, se informa que, cualquier instrumento que desarrolle o complemente el Plan de Ordenación Municipal de Villar de Olalla y que suponga la modificación de las características esenciales de una concesión requerirá previa autorización administrativa del mismo órgano otorgante tal y como establece el artículo 64 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, que deberá ser solicitada ante este Organismo conforme a la vigente Ley de Aguas.

- Confederación Hidrográfica del Guadiana 23-05-2006
- Diputación Provincial 05-01-2006

C) Dictamen de los Municipios colindantes

Cuenca, Arcas del Villar, Valdetórtola, Fresneda de Altarejos, Altarejos y Huerta de la Obispalía.

Certificado municipal de fecha 18-12-2005: sin alegaciones.

III. Art. 36.3 TRLOTAU. Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa la Aprobación inicial en Pleno celebrado el 28 de junio de 2006 y remite el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo interesando la Aprobación definitiva.

Información pública conforme al art. 36.2.A) segundo párrafo:

- Publicación de Aprobación Inicial:
 - Periódico "El Día" de Cuenca 19-07-2006
 - DOCM nº 176 26-07-2006
- Asimismo, consta la notificación a los interesados personados en las actuaciones.

B. FASE AUTONÓMICA

I. Art. 37 TRLOTAU. Trámite de 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:

a) Recaba los siguientes informes:

- Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural
Adecuación a la Evaluación Ambiental Previa 19-12-2006
- Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento 29-12-2006
- Demarcación de Carreteras de Castilla-La Mancha del Ministerio de Fomento
Unidad de Carreteras en Cuenca 02-08-2006
- Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia 26-12-2006

b) Requiere al Ayuntamiento de Villar de Olalla para que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escritos de 13 de julio, 2 de agosto y 14 de noviembre de 2006 y 2 de enero de 2007.

Atendidos los requerimientos efectuados, con fechas 8-11-06, 29-5-07 y 27-6-07 se recibe nuevamente el expediente del POM de Villar de Olalla.

ESTUDIO TÉCNICO

El Plan de Ordenación Municipal de Villar de Olalla se plantea por iniciativa municipal, según proyecto de los arquitectos D. Fernando Ortega Pozuelo y D^a Ana M^a Martínez Serrano.

El documento consta de:

- Memoria Informativa
- Memoria Justificativa
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
- Planos de Información
- Planos de Ordenación

Consta certificado municipal de fecha 19-1-2006 de carecer de suelo residencial público.

ANTECEDENTES

El término municipal de Villar de Olalla se encuentra situado en el límite sur de la comarca de la sierra, a 8 km de la capital de la provincia. Tiene una extensión de 156,80 km² y sus límites son:

Norte	Cuenca
Este	Arcas del Villar y Valdetórtola
Sur	Fresneda de Altarejos y Altarejos
Oeste	Poveda de la Obispalía, Huerta de la Obispalía, Abia de la Obispalía y Villanueva de los Escuderos

El planeamiento vigente en el municipio es la Revisión de las Normas Subsidiarias, aprobado el 11 de febrero de 1992 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca.

ORDENACIÓN PROPUESTA

El **modelo territorial** propuesto por el Plan prevé un desarrollo compacto del núcleo urbano, vertebrado por la vía principal de comunicación con la capital de la provincia: se produce un crecimiento alrededor del núcleo urbano anterior, a la vez que se procura integrar en lo posible la urbanización del campo del golf, salvo por la zona sur que, por estar cerca del ámbito de protección del río San Martín, supone su límite.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La superficie total del término municipal de Villar de Olalla queda clasificada en suelo urbano (SU), suelo urbanizable (SUB) y suelo rústico (SR), resultando las siguientes superficies para cada clase de suelo:

Suelo urbano	1.494.877 m ²
Suelo urbanizable	291.212 m ²
Suelo rústico	155.013.911 m ²
<u>Total término municipal</u>	156.800.000 m ²

1. SUELO URBANO

De acuerdo con el art. 45 TR LOTAU, se distinguen dentro del suelo urbano las siguientes categorías:

Suelo urbano consolidado (SUC)	1.310.505 m ²
Suelo urbano no consolidado (SUNC)	184.372 m ²
<u>Total suelo urbano</u>	1.494.877 m ²

a. Suelo Urbano Consolidado (SUC)

En el **núcleo de Villar de Olalla**, configurado como la suma del casco tradicional y las urbanizaciones que se han incorporado al suelo urbano (Las Pernalosas y su ampliación), la distribución de superficies según usos es la que sigue:

Uso		Núcleo urbano	Las Pernalosas	Ampliación Las Pernalosas	Total Villar de Olalla	Total Villar de Olalla
Residencial	Privado	252.849 m ²	92.460 m ²	75.282 m ²	420.591 m ²	430.111 m ²
	Público			9.520 m ²	9.520 m ²	
Espacios libres	Público	31.316 m ²	31.575 m ²	41.620 m ²	104.511 m ²	108.411 m ²
	Privado			3.900 m ²	3.900 m ²	
Dotacional	Público	20.989 m ²	19.631 m ²	11.476 m ²	52.096 m ²	436.137 m ²
	Privado		134.464 m ²	249.577 m ²	384.041 m ²	
Viales y aparcamientos		158.549 m ²	21.870 m ²	24.750 m ²	205.169 m ²	205.169 m ²

Considerando la totalidad de los núcleos que lo integran, la superficie del SUC en el **término municipal de Villar de Olalla** se distribuye según los diferentes usos como refleja el siguiente cuadro:

Uso	Villar de Olalla	Barbalimpia	Villarejo Seco	Ballesteros	TOTAL
Residencial	430.111 m ²	22.622 m ²	40.934 m ²	13.518 m ²	507.185 m ²
Espacios libres	108.411 m ²	2.485 m ²	2.762 m ²	262 m ²	113.920 m ²
Dotacional	436.137 m ²	1.615 m ²	524 m ²	—	438.276 m ²
Viales y aparcamientos	205.169 m ²	23.457 m ²	15.481 m ²	7.017 m ²	251.124 m ²
Total por núcleos	1.179.828 m ²	50.179 m ²	59.701 m ²	20.797 m ²	
TOTAL Suelo Urbano Consolidado (SUC)					1.310.505 m²

b. Suelo Urbano no Consolidado (SUNC)

Se han previsto 17 unidades de actuación (UAs)

	Superficies en m ²						AT
	Total	Residencial	Dotacional	Esp. libres	Viales	Edificable	
UA-1	3.920,36	2.228,12	635,10	571,59	485,55	3.175,49	0,81
UA-2	3.725,80	2.149,82	603,58	543,22	429,18	3.017,90	0,81
UA-3	7.563,81	4.166,34	1.210,21	1.089,19	1.098,07	6.051,05	0,80
UA-4	10.464,83	5.780,72	1.674,37	1.506,94	1.502,80	8.371,86	0,80
UA-5	14.802,53	7.388,43	2.220,38	1.998,34	3.195,38	11.101,90	0,75
UA-6	23.725,03	12.697,33	3.558,75	3.202,88	4.266,07	17.793,77	0,75
UA-7	17.323,40	7.830,31	2.355,98	2.120,38	5.016,72	11.779,91	0,68
UA-8	13.454,28	7.957,13	2.233,41	2.010,07	1.253,67	11.167,05	0,83
UA-9	13.028,88	7.631,17	2.162,79	1.946,51	1.288,40	10.813,97	0,83
UA-10	4.234,06	2.523,03	702,85	632,57	375,61	3.514,27	0,83
UA-11	15.406,98	8.149,47	2.495,93	2.246,34	2.515,24	12.479,65	0,81
UA-12	17.720,15	8.124,54	2.409,94	2.168,95	5.016,72	12.049,70	0,68
UA-13	3.915,85	1.941,99	548,22	493,40	932,24	2.741,10	0,70
UA-14	5.469,15	2.729,73	776,62	698,96	1.263,84	3.883,10	0,71
UA-15	11.335,24	5.672,25	1.609,60	1.448,64	2.604,74	8.048,02	0,71
UA-16	6.475,56	3.056,63	906,58	815,92	1.696,43	4.532,89	0,70
UA-17	15.722,62	8.601,14	2.515,62	2.264,06	2.341,80	12.578,10	0,80
TOTAL	184.372,68	96.686,18	28.071,73	25.264,55	34.350,22	140.358,64	

2. SUELO URBANIZABLE

Se han previsto tres sectores de suelo urbanizable, de uso global mayoritario residencial, estableciendo el POM la ordenación detallada del SUB-1

	Superficies en m ²						AT
	Total	Residencial	Dotacional	Esp. libres	Viales	Edificable	
SUB-1	51.546,69	29.102,54	5.154,67	5.154,67	12.134,81	25.773,35	0,50
SUB-2	16.714,77					8.357,39	0,50
SUB-3	222.951,00					120.393,54	0,54
TOTAL	291.212,46						

3. SUELO RÚSTICO

Dentro del suelo rústico, y de acuerdo con lo dispuesto en el TR LOTAU, se distinguen las siguientes clases y categorías:

- Suelo Rústico de Reserva (SRR) 53.727.260 m²
- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP) 101.286.651 m²
Dentro del cual se diferencian las siguientes categorías:
 - Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras 949.500 m²
 - Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, Natural, Paisajística o de Entorno 100.244.200 m²
 - Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural 92.951 m²

TOTAL SUELO RÚSTICO 155.013.911 m²

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se establecen tres Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU), todas con uso global mayoritario residencial:

- ZOU.1 RESIDENCIAL CASCO CONSOLIDADO: Delimitada por la Ordenanza 1^a *Casco Urbano Consolidado*, presenta un tejido urbano que proviene de la evolución del núcleo primitivo, de tipología de viviendas unifamiliares y plurifamiliares entre medianeras y con tres plantas.

Superficie 27,15 Ha
Intensidad edificatoria 9.750 m²/Ha

- ZOU.2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD. GRADO 1: Delimitada por la Ordenanza 2^a *Residencial Unifamiliar de Baja Densidad (Grado 1)*, presenta un tejido que proviene de la ampliación del núcleo primitivo y del suelo propuesto como no consolidado, de tipología de viviendas unifamiliares y plurifamiliares entre medianeras y con 2 y 3 plantas.

Superficie 76,14 Ha
Intensidad edificatoria 8.540 m²/Ha

- ZOU.3 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD. GRADO 2: Delimitada por la Ordenanza 2ª *Residencial Unifamiliar de Baja Densidad (Grado 2)*, se corresponde con la urbanización del Club de golf y presenta un tejido urbano que proviene de las nuevas urbanizaciones desarrolladas, de tipología de viviendas unifamiliares entre medianeras y en especial aisladas y con 2 plantas.

Superficie 74,97 Ha
Intensidad edificatoria 1.235 m²/Ha

POBLACIÓN POTENCIAL Y SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

El incremento máximo de viviendas que prevé el POM es de 2.758, distribuidas como sigue:

- Unidades de Actuación en SUNC: 1.260 viviendas
- Sectores en SUB: 1.498 viviendas

Considerando una ocupación de 3 personas por vivienda, se obtiene un crecimiento de 8.274 habitantes, que sumados a los 1.089 actuales dan una población total de 9.363 habitantes.

De acuerdo con el art. 19.5.a) RP LOTAU, la reserva correspondiente al Sistema General de Espacios Libres habrá de superara la proporción de 500 m² por cada 200 habitantes.

La reserva correspondiente al Sistema General de Espacios Libres supera, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 19.5.a) RP LOTAU, la proporción de 500 m² por cada 200 habitantes, ya que asciende a 30.808 m² en el presente POM.

EJECUCIÓN DEL P.O.M.

El P.O.M. debe tener en cuenta todos los condicionantes reflejados en los distintos informes sectoriales y en particular los del **informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar** de 27-6-07, en el sentido de que, *cualequier instrumento que desarrolle o complemente el Plan de Ordenación Municipal de Villar de Olalla y que suponga la modificación de las características esenciales de una concesión requerirá previa autorización administrativa del mismo órgano otorgante tal y como establece el artículo 64 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, que deberá ser solicitada ante este Organismo conforme a la vigente Ley de Aguas.*

Es decir, la actividad de ejecución en las 17 UA del suelo urbano no consolidado como en los tres sectores de suelo urbanizable requerirán obtener la previa autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Júcar, sin la cual no procede su desarrollo.

Así mismo, el Plan de Ordenación Municipal de Villar de Olalla, deberá adecuar sus previsiones al respeto de las zonas de policía.

En base a lo anterior y a los informes 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 **Plan de Ordenación Municipal de Villar de Olalla** (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 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CHILLARÓN DE CUENCA (CUENCA), PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Chillarón de Cuenca (Cuenca) redactada por D. Jesús Alfaro González, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 8 de junio de 2007, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, emite el siguiente informe:

I. ANTECEDENTES

Chillarón de Cuenca cuenta con una población de 406 habitantes y tiene como planeamiento vigente en el municipio las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NN.SS.) aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 16 de abril de 1984 junto con las Modificaciones Puntuales posteriores.

Las NN.SS. delimitaban un polígono de “suelo apto para urbanizar” denominado U.1, y establecían unas “ordenanzas” para todo el suelo del término así clasificado, fijando condiciones básicas relativas a los usos, así como de volumen, habitabilidad y estéticas.

A lo largo de los 22 años transcurridos desde la aprobación del planeamiento, diversas Modificaciones Puntuales han dado lugar a la expansión del suelo urbano que, en la actualidad, llega a conectar con el citado polígono -pendiente de desarrollo- de “suelo apto para urbanizar”.

II. ESTUDIO TÉCNICO

La presente Modificación Puntual nº 7 actúa sobre el ámbito delimitado por las NN.SS. como “suelo apto para urbanizar U.1”, cuya superficie asciende a 1.059.873,95 m², y plantea su división en sectores para facilitar su gestión y posibilitar un desarrollo que, transcurridos ya 22 años desde la aprobación de las NN.SS., no se ha producido; consiguiendo de esta forma:

- Reducir el número de propietarios con circunstancias e intereses similares al generar sectores de tamaño inferior
- Fomentar la iniciativa privada de desarrollo urbanístico gracias a la delimitación de ámbitos de actuación más abarcables
- Atender la demanda social de viviendas

Los objetivos de la Modificación son dos:

1. **Cambio de denominación:** se produce un cambio en la denominación de la clase de suelo que, de acuerdo con el TR LOTAU, pasa de “suelo apto para urbanizar” a suelo urbanizable (SUB).
2. **Delimitación de sectores:** se divide el ámbito denominado U.1 en sectores de SUB, definiendo las determinaciones de la ordenación estructural (OE) conforme a lo dispuesto en el art. 19 RP LOTAU.

Art. 19.3 RP LOTAU: Se delimitan nueve sectores, cuya secuencia lógica de desarrollo va ligada a la ejecución del viario estructurante, de forma que el crecimiento se inicie desde los sectores más próximos a la población, para extenderse a la periferia. Para ello se establece como condición indispensable para su programación mediante PAU la ejecución -previa o simultánea- de los sistemas generales (SS.GG.) de comunicación (viales).

Art. 19.4 RP LOTAU: Se delimita una única área de reparto denominada AR-1, con un aprovechamiento tipo de 0,35 u.a./m² suelo.

Art. 19.5 RP LOTAU: Se señalan los siguientes sistemas generales (SS.GG.):

- SS.GG. de espacios libres: Contará con una superficie mínima de 9.502 m², de acuerdo con la proporción exigida en el art. 19.5.a) para una población de 3.801 habitantes, obtenida a partir de los siguientes datos:

Superficie total	1.055.795.98 m ²
Densidad máxima	12 viv./Ha.
Nº máx. viviendas	1.267
Habitantes / vivienda	3

- SS.GG. de comunicaciones: Se señalan seis viales: V1, V2 y V3 se corresponden en la actualidad con caminos rurales; V4 y V5, tangentes a la carretera, no existen en la actualidad ya que su función se realiza a través de la N-320; y V6 se traza paralelo al cauce del río, a modo de eje transversal de conexión entre los sectores.
- SS.GG. de dotaciones y equipamientos: Se efectúa, de acuerdo con lo dispuesto en los anexos IV y V RP LOTAU, la siguiente reserva de terrenos para uso educativo y deportivo:

Infantil + primaria	7.200 m ²
Secundaria + bachillerato	6.500 m ²
Deportivo	7.602 m ²

Art. 19.6 RP LOTAU: Para el desarrollo de los sectores se ha previsto la obligatoriedad de ejecución previa o simultánea de los SS.GG. adscritos.

III. CONSIDERACIONES

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

- En relación con el primero de los dos objetivos a que se refiere expresamente la Modificación Puntual en su memoria justificativa (“*variará su denominación conforme a la legislación vigente pasando de denominarse “Suelo apto para urbanizar” según las NN.SS. a denominarse Suelo urbanizable SUB según la Innovación antedicha*”):

- La Disposición transitoria Primera del TR LOTAU, que dispone el régimen urbanístico del suelo ya clasificado por los planes, establece -en su apartado 1.2- para el suelo clasificado como apto para urbanizar, el régimen dispuesto en el citado texto para el suelo urbanizable (SUB).
- Cualquier innovación de los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor del TR LOTAU ha de adaptarse a las determinaciones y el contenido del mismo, de acuerdo con la Disposición transitoria Segunda.

Por tanto, el cambio de denominación no se puede considerar un objeto -en sí mismo- de la Modificación Puntual, ya que cualquier innovación que afectara a ese ámbito llevaría implícita la adaptación al TR LOTAU y, por ello, el cambio en la denominación de esa clase de suelo cuyo régimen sería, en cualquier caso, el del SUB.

- En relación con el art. 19.4 RP LOTAU, que se refiere al establecimiento del uso global mayoritario como una de las determinaciones de la OE que deben fijarse, la Modificación Puntual mantiene el uso residencial previsto por las NN.SS. Sin embargo, añade:

“Sí se determinan como usos compatibles con el residencial el Industrial (I) y el Terciario (T). Igualmente que con el residencial. La Ordenación Detallada de cada sector establecerá en cada momento los usos pormenorizados.”

Al respecto, cabe decir:

- Las Ordenanzas previstas en las NN.SS. para el suelo apto para urbanizar, en su apartado *USOS PERMITIDOS*, enumeran todos ellos (vivienda, garaje, hotelero, comercial, espectáculos, socio-cultural, deportivo, sanitario-asistencial, administrativo y religioso), prohibiendo expresamente los no especificados (*“Se prohíben los usos o categorías de los mismos, no especificados anteriormente”*). De forma que el planeamiento vigente admite usos terciarios pero prohíbe el uso industrial.
- Las *CONDICIONES DE USO* -contenidas en las *NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN* de las vigentes NN.SS.- referidas al industrial definen dentro del mismo, en el art. 55, seis categorías y su compatibilidad o no con el uso residencial:

1 ^a	Taller familiar	COMPATIBLE CON VIVIENDA
2 ^o	Taller artesano	COMPATIBLE CON VIVIENDA
3 ^a	Pequeña industria	NO COMPATIBLE CON VIVIENDA
4 ^a	Industria ligera	NO COMPATIBLE CON VIVIENDA
5 ^a	Industria media	NO COMPATIBLE CON VIVIENDA

Las condiciones de uso en el ámbito de la Modificación Puntual se encuentran pues, afectadas, tanto por las Ordenanzas para esta clase de suelo, como por las Condiciones generales de los usos, previstas en las NN.SS. En consecuencia, la pretensión de introducir el uso industrial entre los compatibles con el residencial no es posible sin modificar todo ello (y al margen del dudoso beneficio o justificación posible).

Por otro lado, la Modificación no tiene por qué ir más allá de las determinaciones de la OE, y en ese sentido es imprescindible fijar el uso global mayoritario (residencial) pero resulta más apropiado con el planteamiento de esta innovación remitir la OD al instrumento de desarrollo correspondiente. En realidad, la propia memoria lo da a entender repetidamente, estructurando su redacción según los diferentes apartados del art. 19 RP LOTAU, bajo el título: *“DEFINICIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE*

LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ART. 19 DEL RP. LOTAU.”; por todo ello, y para que el documento resulte coherente, su alcance no debe exceder del establecimiento del uso global mayoritario.

- El establecimiento de una densidad máxima de 12 viviendas por Hectárea supone una modificación de las *CONDICIONES DE VOLUMEN* que fija la Ordenanza para el suelo apto para urbanizar de las vigentes NN.SS., y debe ser tenido en cuenta a todos los efectos: justificación expresa en la memoria, documento de refundición, etc.

Por otro lado, existen otras condiciones de volumen que, a menos que expresamente se modifiquen o eliminen, habrían de ser tenidas en cuenta para el establecimiento de la OD y, con toda probabilidad, su aplicación no resulte coherente con una densidad que duplica sobradamente la prevista por las NN.SS.

Si bien la densidad residencial es preciso fijarla por tratarse de una determinación estructural (OE), para evitar futuros desajustes que hagan precisas nuevas Modificaciones Puntuales o la redacción de Planes Parciales de Mejora, lo más lógico sería eliminar la regulación prevista en las NN.SS. para esta clase de suelo -por otro lado, bastante escasa-, evitando así condicionar innecesariamente los instrumentos de desarrollo.

- En parte de los terrenos que constituyen el ámbito de la Modificación existe cierto grado de edificación; al respecto, la memoria explica:

“A lo largo de estos años, en parte de los terrenos objeto de esta modificación, se han realizado edificaciones de forma discontinua y en principio desordenada o sin un orden establecido. Esto ha dado lugar a una serie de bolsas edificadas entre otras que no lo están. Esta circunstancia establece unas diferencias de desarrollo claras entre unas partes y otras.”

En relación con ello, se tendrá en cuenta el art. 39.5 TR LOTAU:

“La innovación de los Planes que legalice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, requiriendo en todo caso previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.”

- La memoria justificativa deberá especificar de forma clara, con los cuadros de superficies que sean precisos, el destino de todos los terrenos que constituyen el ámbito de partida que, según consta en la parte informativa del documento (planos), tiene una superficie total de 1.059.873,95 m²

La documentación actual se limita a mencionar la delimitación de una única área de reparto, de forma que *“los sistemas generales definidos pertenecen todos a éste Área de reparto AR-1”*, e incluir las fichas de nueve sectores; y la representación gráfica es muy poco clara, por lo que no ayuda a la interpretación. Además, examinando todo ello se observan algunas contradicciones o extremos que no quedan claros:

Aunque no figura en ningún sitio, debemos suponer que la superficie total del área de reparto es de 1.059.873,95 m² (la totalidad del ámbito de actuación). Con el planteamiento que describe la memoria justificativa, esta superficie debiera englobar la correspondiente a los nueve sectores mas la superficie de sistemas generales

adscritos (no incluidos en ningún sector); sin embargo no es así y tampoco la documentación gráfica es coherente con dicho planteamiento: los sistemas generales aparecen (todos ellos) incluidos (en su totalidad o por partes) en sectores. Es decir, que la delimitación de sectores no guarda coherencia con lo que expresan la memoria o el cuadro de SS.GG. del plano 6. Por poner un ejemplo: ZV1 se encuentra incluido (según la representación gráfica) en su totalidad en el sector S-2; sin embargo, y según el cuadro de SS.GG., 2.021,80 m² se adscriben al sector S-1 y 546,47 m² al sector S-3, quedando incluidos en S-2 únicamente 3.161,33 m².

Otra posibilidad es que la diferencia entre la superficie de partida (1.059.873,95 m²) y la suma de todos los sectores (1.055.795,98 m²) corresponda a la superficie ocupada por la carretera: gráficamente parece que queda excluida, pero la memoria justificativa no comenta nada al respecto.

En cualquier caso, si partimos de la existencia de SS.GG. no incluidos en ningún sector (adscritos), es evidente que tanto la delimitación de sectores como la forma de contabilizar superficies es errónea, con todo lo que de ahí pudiera derivar; se debe aclarar todo ello en la memoria, revisando la delimitación de sectores y, en su caso, los cuadros de superficies, de forma que exista la debida coherencia entre literatura y documentación gráfica.

- Los sistemas generales deben ser perfectamente identificables; en la memoria justificativa debe constar una relación individualizada de todos ellos, con su denominación y la superficie de suelo correspondiente, especificando el sector o sectores en que se incluye y/o se adscribe. Por ejemplo:

ZV1	5.729,60 m ²	ZV1-1	2.021,80 m ²	adscrito	S-1
		ZV1-2	3.161,33 m ²	incluido	S-2
		ZV1-3	546,47 m ²	adscrito	S-3

La representación gráfica, obviamente, debe ir en consonancia con todo ello: si un SS.GG. (o parte de el) está adscrito a un sector X, no puede aparecer en el plano incluido en un sector Y; la delimitación de este sector Y será, por tanto errónea.

- Algunos errores puntuales:
 - En la memoria justificativa se lee: *“TOTAL SUPERFICIE DE SS.GG. DESTINADOS A EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y TERRENOS DOTACIONALES EN EL CONJUNTO DEL ÁREA DE REPARTO AR-1 = 21.314”*. Sin embargo, esta cifra no coincide con la suma de las tres parcelas (Inf + Primaria, Sec + Bachiller y Deportivo), que asciende a 21.302 m² (7.200 + 6.500 + 7.602), y coincide con la suma de los SS.GG. de equipamientos incluidos en los sectores 1 y 2 (10.500 + 10.802), por lo que suponemos que es la correcta.
 - En las fichas de los sectores, la unidad de medida utilizada para expresar la intensidad de uso es *“m² suelo/m² techo”*, en lugar de *“m² techo/m² suelo”*.
 - En las fichas de los sectores, en lugar de *“Superficie neta del sector: descontados SS.GG. adscritos”* debiera decir *“Superficie neta del sector: descontados SS.GG. incluidos”*.
 - Con independencia de que sea intencionado o por error, utilizar un criterio diferente en la nomenclatura utilizada para diferenciar cada uno de los tramos del viario V6 de SS.GG. resulta enrevesado y confuso.

- La documentación gráfica no resulta clara; en particular, se debería cuidar la expresión gráfica del plano 6 (*ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. SS.GG.*), ya que concentra todo el contenido de la propuesta.

Probablemente sería más fácil su interpretación y lectura si la representación de los sistemas generales se efectuara en dos planos diferentes: Uno, expresivo de la ordenación: señalando los sistemas generales (sobre una base topográfica) mediante un sombreado (también en viales) y con su correspondiente denominación; y otro (gestión) representando la totalidad del área de reparto, con expresión clara de la delimitación de sectores y cada uno de los suelos de sistemas generales que se incluyen y/o adscriben a los diferentes sectores, señalando su denominación y superficie.

IV. COMPETENCIA

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

Artículo 8. De las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

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

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

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 4º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR U.5.1 DE SUELO CLASIFICADO COMO APTO PARA URBANIZAR Y COMO SUELO RÚSTICO DE RESERVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARCAS DEL VILLAR (CUENCA), PROMOVIDO POR XETAF DE GESTIÓN Y PROMOCIONES SL. PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

Con fecha 10 de noviembre de 2006 y al objeto de emitir el informe preceptivo y vinculante contemplado en el Art. 38.3 y 122 del TR LOTAU, se recibe en esta Delegación el expediente de Programa de Actuación Urbanizadora del área U.5.1 de Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias vigentes en el Término Municipal de Arcas del Villar.

1. ANTECEDENTES:

Arcas del Villar cuenta con una **población** de 945 habitantes.

- **Superficie** del Sector U.5.1: **62.151,00 m²**.
- **Sistema:** Gestión Indirecta.
- **Situación:** zona contigua al casco urbano.
- **Objeto:** Desarrollo del Sector U.5.1 de Suelo Urbanizable.
- **Normativa:** Revisión de NNSS Aprobada por la CPU del 27-07-1.993

2. TRAMITACIÓN:

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

- Certificado del Secretario de Ayuntamiento, de fecha 24-11-2005, del acuerdo adoptado por el Pleno en fecha 22-11-2005 a favor de la consideración como viable de la propuesta realizada en consulta previa por Xtaff de Gestión y Promoción SL para llevar a cabo actuaciones urbanizadoras en el Sector U.5.1.
- Procedimiento ordinario: art. 120 TR LOTAU
Información Pública:
 - Publicación D.O.C.M. nº 248 09-12-2005
 - Publicación en el periódico "El Día" de Cuenca 17-12-2005
- Acta de apertura de plicas 18-1-2006
(Se presenta una única plica, de Xetaf de Gestión y Promoción SL).
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 6-02-2006 del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 30-01-2006 sobre:
 - Aprobación inicial del PAU del sector de la U.5.1 y Proposición Jurídico económica tras su publicación en el DOCM y en el periódico "El Día" de Cuenca, sin haberse presentado otra propuesta que la de la empresa Xetaf de Gestión y Promoción SL.
 - Adjudicación del PAU de la U.5.1 a la empresa promotora Xetaf de Gestión y Promoción SL.
- Informe del Asesor técnico municipal de fecha 19-03-2007. Favorable.

Informes de las Administraciones:

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

- Informe **Favorable** de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de fecha 7-06-2006 (conforme al informe de intervención arqueológica de D. Miguel Ángel Valero Tévar).

- Informes del Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica sobre Abastecimiento y Saneamiento y Depuración (emitidos con fecha 24-05-2006). **Condiciones.**
 - Abastecimiento: Competencia municipal.
 - Saneamiento: nueva EDAR en construcción por la Dirección General del Agua conjunta para Villar de Olalla y Arcas.del Villar para una población de 4.530 hab.
- Consideraciones, justificación y cálculos sobre Abastecimiento y Saneamiento y Depuración por parte de la Promotora: XETAF DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN SL de en contestación al Informe del Servicio Regional. (28-09-2006). (Informe de los Redactores indicando que el desarrollo del Sector U-5.1 no supone ningún incremento de población sobre las previsiones de las NNSS Arcas del Villar).
- Evaluación Ambiental Preliminar de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medioambiente y Desarrollo Rural emitido con fecha 27-10-2006.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, Ministerio de Medioambiente. (18-09-2006). Desfavorable (demanda de recursos hídricos).
Informe del equipo redactor del PAU, de fecha mayo de 2007, en el que indican que esta actuación no supone variación alguna de la cuantía y modelo de población previstos por las NNSS de Arcas del Villar. Origen del agua, enlace con la red general de abastecimiento.
- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de fecha 25-07-2006 Indicando su **disconformidad** con las soluciones de accesos a la carretera CM-2100. (calzada del vial con ancho mínimo de 7 m).
- Informe de la Delegación de Bienestar Social de fecha 29-03-2007, indicando la necesidad de completar y/o justificar el cumplimiento de las condiciones que se especifican. Las citadas condiciones han sido plasmadas en el expediente.
- Informe de la Delegación provincial de la Consejería de Educación y Ciencia de fecha 20-12-2006. Se considera necesario bien la reserva de 4.700 m² (colegio de 6+12 ud) para dotación educativa ó contemplar en el planeamiento de próxima redacción una dotación que englobe la de este sector.

Visto el expediente la Delegación Provincial requiere al Ayuntamiento para que complete el expediente y subsane trámites, con fechas 5-12-2006, 24-4-2007.

- Asimismo se ha solicitado informe a la Delegación Provincial de Obras Públicas de Cuenca, con fecha 21-6-07, emitiendo informe con fecha 27-06-2007. Entre otras recoge las siguientes objeciones: no se autoriza el acceso al camino de Ballesteros para evitar problemas de tráfico; el vial de 7 m de calzada paralelo a la CM-2100 debe retranquearse para dejar libre la zona de Dominio público conforme a lo indicado en el informe de 25-07-2006.

El Ayuntamiento de Arcas del Villar con fechas 10-4 y 29 de mayo de 2007 atiende los requerimientos, remitiendo el expediente debidamente conformado y aportando cuantos trámites le fueron solicitados.

ESTUDIO TÉCNICO

La documentación relativa al expediente del PAU modificadorio de la Ordenación Estructural prevista en las NNSS para el desarrollo de la Unidad U-5.1 del suelo clasificado como apto para Urbanizar, promovido por la Promotora: XTAF DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN SL, se acompaña de:

- Alternativa Técnica, constituida por los documentos:

Documento de Modificación Puntual y Adaptación a la LOTAU:

- Memoria Informativa y Justificativa y Planos correspondientes
- Estudio de Impacto Ambiental.

Documento de Plan Parcial
Proyecto de Urbanización

- Propuesta de Convenio.
- Propuesta Jurídica-Económica

A. ALTERNATIVA TECNICA:

Redactada por los Arquitectos: José Manuel Cañizares Montón; Antonio Garrido Martínez y Antonio Laliena Aramburu por encargo de la sociedad XETAF DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN S.L. como propietario y agente urbanizador.

1. Documento de Modificación Puntual y Adaptación a la LOTAU:

Con el presente PAU se pretende el desarrollo de la U.5.1 de suelo apto para urbanizar clasificado en la Revisión de las NNSS de Arcas del Villar.

El ámbito de actuación se encuentra situado al Norte del núcleo urbano y colindante con el Camino de Ballesteros excepto en un tramo correspondiente a dos parcelas de SR, linda al este con la urbanización El Zarcejo y la CM-2100; al Oeste con el camino de la Hoya del Romeral y la U.8 de SAU y al norte con SR.

El desarrollo y Ordenación propuesta conlleva:

- a) La adaptación al TRLOTAU: Disposición transitoria 1ª que establece que el régimen aplicable al SAU será el propio del Suelo Urbanizable. Ejecución mediante PAU
- b) Modificación de la OE: del ámbito de actuación delimitado en las NNSS para la U.5.1, ampliando su superficie con la inclusión de los terrenos correspondientes a dos parcelas de Suelo rústico situadas entre la Unidad U.5.1 y la delimitación del SU vigente, que supone la reclasificación de estas como suelo urbanizable. Con la razonable finalidad de establecer la continuidad del Suelo Urbano.

Se modifican las siguientes determinaciones de las NNSS:

- Superficie del ámbito: de 57.632 m² (según NNSS) a **62.151 m²**. con la reclasificación de dos parcelas de SR

- Se modifica la Tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada por **Vivienda unifamiliar Adosada o en hilera**. Se mantiene la Vivienda Plurifamiliar en Bloque.
- Se modifican las edificabilidades netas y las Superficies máximas de parcelas para las dos Tipologías:
La edificabilidad neta de Vivienda en Bloque pasa de 1,13 a **1,25 m²/m²**
La edificabilidad de la Vivienda Unifamiliar pasa de 0,35 a **0,80 m²/m²**; la Ocupación máxima pasa del 25% al 70% y la parcela mínima de 600 m² a 150 m².

Se mantienen las siguientes determinaciones de las establecidas en las NNSS:

- Se mantiene el n° de Viviendas máximo, establecido en 271. Disminuye, por ello, la densidad residencial de 47 viv/ha a 44 viv/ha al aumentar la superficie del ámbito.
- Se mantiene la edificabilidad bruta global como Aprovechamiento tipo, calculada partiendo de las edificabilidades brutas establecidas en las NNSS para las tipologías permitidas:

$$At = \frac{E \text{ bloque} \times S \text{ bloque} + E \text{ unif.} \times S \text{ unif.}}{St} = \frac{0.7926 \times 24.140,25 + 0,3643 \times 33.491,75}{57.632,00}$$

$$\text{Edificabilidad global} = At = \mathbf{0,5437 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 31.335, \text{ m}^2\text{t}}$$

Pero aplicada a la Superficie actual del sector (62.151,00 m²) se obtiene un Aprovechamiento:

$$0,5437 \times 62.151 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{33.791,00 \text{ m}^2\text{t}}$$

Se añade el Cálculo del Aprovechamiento Tipo calculado conforme al Art. 33 del RP estableciendo su comparación entre el resultante de aprovechamiento lucrativo máximo establecido en las NNSS y el propuesto en el PP:

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación basados en estudios de Mercado:

Edificación en bloque abierto:	1,00 ua/m ² t
Vivienda Unifamiliar en fila o hilera	1,10 ua/m ² t
Vivienda Unifamiliar Aislada	1,20 ua/m ² t

- At en las NNSS:

El Aprovechamiento lucrativo máximo permitido en las NNSS es:

19.134 m²t en tipología de edificación en bloque (24.140,25 m²s x 0,7926 m²t/m²s)
12.201 m²t para tipología de Vivienda Unifamiliar aislada (33.491,75 m²s x 0,3643 m²t/m²s). Son 31.335,00 m²t en total

$$At = \frac{19.134,00 \text{ m}^2\text{t} \times 1,00 \text{ ua}/\text{m}^2\text{t} + 12.201 \text{ m}^2\text{t} \times 1,20 \text{ ua}/\text{m}^2\text{t}}{57.632,00 \text{ m}^2\text{s}} = 0,5861 \text{ ua}/\text{m}^2$$

Que corresponde a un Aprovechamiento lucrativo total en (ua) de **33.778 ua**

- At en el PP:

El Aprovechamiento resultante de la ordenación detallada establecida en el PP es: Superficie de suelo destinado a edificación en bloque (13.103,00 m²s) x edificabilidad sobre parcela s/ordenanza (1,25 m²t/m²s) = **16378,75 m²t** (erróneamente figura en la memoria y cuadros. 16.459,90 m²t).

Superficie de suelo destinado a Vivienda unifamiliar en fila o hilera (21.663,90 m²s) x edificabilidad sobre parcela s/ordenanza (0,80 m²t/m²s) = **17.331,10 m²t**

$$At = \frac{16.459,90 \text{ m}^2\text{t} \times 1,00 \text{ ua/m}^2\text{t} + 17.331,10 \text{ m}^2\text{t} \times 1,10 \text{ ua/ m}^2\text{t}}{62.151,00 \text{ m}^2\text{s}} = 0,57158 \text{ ua/m}^2\text{s}$$

Que corresponde a un Aprovechamiento lucrativo total en (ua) de **35.524,268 ua**

Se acompaña de Estudio de Impacto Ambiental

2. Plan Parcial.

Memoria Informativa y Justificativa: Justificación:

Objeto: El desarrollo y establecimiento de la OD de la unidad U.5.1 con las determinaciones establecidas en las NNSS para esta y modificadas en el Documento de Modificación y Adaptación a la LOTAU.

Características del Territorio. Pendientes suave descendiente en sentido NO-SE.

Infraestructuras existentes:

Red general de acceso a comunicaciones en disposición paralela cercana por la CM-2100. En Entronque de Red eléctrica de MT con BT con equipo de transformación aéreo en las inmediaciones de su límite norte.

Ámbito de actuación: Parcelas del Polígono 510. Propiedad actualmente de Xetaf de Gestión y Promoción SL. Sus superficies catastrales son las siguientes:

Parcela nº 5001 con una superficie de	1.073,00 m ²
Parcela nº 5002 con una superficie de	1.018,00 m ²
Parcela nº 5003 con una superficie de	731,00 m ²
Parcela nº 5004 con una superficie de	1.238,00 m ²
Parcela nº 5005 con una superficie de	809,00 m ²
Parcela nº 0024 con una superficie de	56.900,00 m ²
Superficie Total Sector:	61.769,00 m ²

Superficie medida Topográficamente: 62.151,00 m²

ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR EL PP:

Normativa Urbanística.

Condiciones Urbanísticas Propuestas:

	NNSS	PAU
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
SUPERFICIE TOTAL	57.632,00	62.151,00
SSGG ADSCRITOS	0,00	163,40
USO GLOBAL	Residencial	Residencial
Nº MAX. VIVIENDAS	271	271
DENSIDAD RESIDENCIAL	47 viv/ha	44 viv/ha
TIPOLOGÍAS	Bloque abierto: 24.140,25 m ² s	Bloque abierto
	Viv. Unifamiliar aislada 33.491,75 m ² s	Viv. Unifamiliar en hilera
EDIFICABILIDAD BRUTA / Aprovechamiento Tipo	Bloque abierto 0,7926 m ² /m ²	Bloque abierto Viv. Unifamiliar en hilera
	Viv. Unifamiliar aislada 0,3643 m ² /m ²	0,57158 ua/m²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO	Bloque abierto 19.134,00 m ² t	Bloque abierto 16.459,90 m²t
	Viv. Unifamiliar aislada 12.201,00 m ² t	Viv. Unifamiliar en hilera 17.331,10 m²t
SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL	31.355,00 m ²	33.791,00 m²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,5861 ua/m ² s (33.778 ua)	0,57158 ua/m²s (35.524,30 ua)
ORDENACIÓN DETALLADA		
ORDENANZAS	Se dan las Condiciones edificatorias y de volumen correspondientes a las Tipologías de Bloque Abierto y Viv Unifamiliar aislada	USO RESIDENCIAL: Grado 1 (RU): Viv Unifamiliar en Hilera Grado 2 (RP): Bloque Abierto DOTACIONAL: Edificabilidad: 0,50 m ² /m ² Ocupación máx.: 100% Altura máxima: 8,00 m. Retranqueos: Se permiten Vuelos: Se permiten
SUPERFICIES DE SUELO NETO PARCELADO	Bloque abierto:	Bloque abierto: 13.103,00 m²s
	Viv. Unifamiliar aislada	Viv. Unifamiliar en hilera 21.663,90 m²s
EDIFICABILIDAD MÁX NETA	Bloque abierto: 1,13 m ² /m ²	Bloque abierto: 1,2519 m²/m²
	Viv. Unifamiliar aislada 0,35 m ² /m ²	Viv. Unifamiliar en hilera 0,80 m²/m²
SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA	Bloque abierto: NO SE ESTABLECE	Bloque abierto: NO SE ESTABLECE
	Viv. Unifamiliar aislada 600 m ²	Viv. Unifamiliar en hilera 150 m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	Bloque abierto: NO SE ESTABLECE	Bloque abierto: NO SE ESTABLECE
	Viv. Unifamiliar aislada 25%	Viv. Unifamiliar en hilera 70%
ALTURA MÁXIMA	Bloque abierto: III/ 9,50 m	Bloque abierto: III/ 9,50 m
	Viv. Unifamiliar aislada	Viv. Unifamiliar en hilera

	II + ALTILLO/ 8,00 m	II + ALTILLO/ 8,00 m
RETRANQUEOS	Bloque abierto: NO SE ESTABLECE	Bloque abierto: NO SE ESTABLECE
	Viv. Unifamiliar aislada 4,00 m/ 3,00 m	Viv. Unifamiliar en hilera NO SE ESTABLECE

Determinaciones de las NNSS para la Adscripción de SSGG al SUB para su Obtención

Las condiciones vigentes en la actualidad son las establecidas en la Modificación de las NNSS establecida en el modificado del PP del Sector U-3.1 informada por la CPU de 10-04-2003 y aprobada por el pleno del Ayto con fecha 30-04-2003:

CUADRO 1 DETERMINACIONES CUANTÍA DE PORCENTAJES.

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

CUADRO 2 UNIDADES DE APROVECHAMIENTO. DOTACIONES PÚBLICAS DE SSGG

	C. EDIF. BRUTO (m ² /m ²) A	ESPACIOS LIBRES (m ²) B	% C	EQUIPAMIEN TO (m ²) C* 7995 =D	DEPURADOR A C*8920 =E	UNIDAD. APROV.(UA) (B+D+E)* A
U-3.1	0,2489	9.156,455	0,3802	3040,061	3.391,788	3.979,738
U-5.1	0,3643	2.754,717	0,1144	914,601	1.020,418	1.708,492
	0,7926	1.985,,515	0,0825	659,217	735,486	2.679,782
U-6	0,2903	5.726,735	0,2378	1.901,211	2.121,176	2.830,170
U-8	0,4152	4.456,070	0,1851	1.479,875	1.651,092	3150,511
TOTAL		24.080,392	1,0000	7.994,965	8.919,960	14.248,694

CUADRO 3 CUADRO FINAL COMPARATIVO DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO

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

Aunque se modifica la Superficie de la unidad, al no modificar el nº de viviendas ni los coeficientes de participación, se mantienen las superficies de suelo y ua correspondientes a los SSGG:

CUADRO 1 DETERMINACIONES CUANTÍA DE PORCENTAJES.

	S. BRUTA (Ha)	DENSIDAD viv/ha	Nº VIV.	ESTANDAR hab./viv	Nº HAB.	ESTANDAR m ² /ha b.	ESPACIOS LIBRES (m ²)	%
U-5.1	6,2151	44	271	3,5	948,500	5	4.742,50	0,1969

CUADRO 2 UNIDADES DE APROVECHAMIENTO. DOTACIONES PÚBLICAS DE SSGG

	C. EDIF. BRUTO (m ² /m ²) A	ESPACIOS LIBRES (m ²) B	% C	EQUIPAMIENTO (m ²) C* 7995 =D	DEPURADORA C*8920 =E	UNIDAD. APROV.(UA) (B+D+E)* A
U-5.1	0,57158	4.742,50	0,1969	1.574,215	1.756,348	4.614,40

CUADRO 3 CUADRO FINAL COMPARATIVO DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO

	C. EDIF. BRUTO (m ² /m ²) A	S. BRUTAS (m ²)	UA PROPIETARIOS A*B	UA MUNICIPAL 10% (A*B)	UNIDAD. APROV.(UA) (B+D+E)* A
U-5.1	0,57158	62.151,00	35.524,30	3.552,40	4.614,40

Cesiones:

Cesión del 10% del Aprovechamiento lucrativo:

Se establece en: **3.552,50 ua**

Cesión establecida en las NNSS por Dotación de SSGG

Se establece en: **4.614,60 ua**

Aprovechamiento Urbanístico Susceptible de Apropiación:

35.524,30 ua – Cesiones (10% + SSGG) = 35524,30 – 3552,30 – 4614,40 = **27.357,50 ua**

Características de la Ordenación:

Criterios básicos:

- Adecuada localización de los Usos Residenciales Unifamiliar y Plurifamiliar.
- Minimización de la intervención en el medio físico
- Localización de Zonas verdes a lo largo de las vías de comunicación
- Localización de los Equipamientos en el límite Norte para no hipotecar su posible crecimiento.

La Superficies resultantes de la ordenación se resumen en el siguiente cuadro:

SUELO RESIDENCIAL				
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	SUPERFICIE (m²s)	Nº VIV.	EDIFICAB. NETA (e)	APROVECHAMIENTO (m²t)
RP-1	3.902,00	43	1,25	4877,50
RP-2	3.817,50	43		4853,90
RP-3	5.383,50	59		6729,40
TOTAL RP	13.103,00	145		16.459,90
RESIDENCIAL UNIIFAMILIAR				
RU1	3.973,50	20	0,80	3.178,8
RU2	3.102,60	19		2.482,10
RU3	5.245,60	31		4.196,50
RU-4	5.606,40	33		4.485,10
RU-5	3.735,80	23		2.988,60
TOTAL RU	21.663,90	126		17.331,10
TOTAL RESIDENCIAL	34.766,90	271		33.791,90
SUELO DOTACIONAL PUBLICO				
ZONAS VERDES SSSL				
DV1	509,10			
DV2	499,60			
DV3	777,60			
DV4	915,30			
DV5	473,90			
DV6	1.153,60			
DV7	757,80			
DV8	1.116,10			
TOTAL ZONAS VERDES	6.203,00			
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS SSSL				
DCUCE 1	6.804,60			
DEIS 1	30,00			
DEIS 2	30,00			
DEIS 3	282,80			
TOTAL EQUIP.	7.147,40			
RED VIARIA SSSL				
ÚNICO	13.870,30			
RED VIARIA SSGG				
ÚNICO	163,40			
TOTAL DOTACIONES	27.384,10			
TOTAL SUELO	62.151,00			

Dotación de Plazas de Aparcamiento.

Se reserva la siguiente dotación de plazas de aparcamiento de acuerdo con lo establecido en el Art. 22.5 del RP:

Con carácter privado:

- Uso Residencial Unifamiliar (RU): $17.331,10 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ plazas} / 100 \text{ m}^2 = 260 \text{ plazas}$
- Uso Residencial Plurifamiliar (RP): $16.459,90 \text{ m}^2 \times 1/100 \text{ m}^2 = 165 \text{ plazas}$

En total 425 plazas de carácter privado.

Con carácter público: 50% s/ plazas de carácter privado = 213 plazas.

Se contemplan en el plano 07 .SUELO DE USO DOTACIONAL. RED VIARIA con la localización de 237 plazas de aparcamiento.

Ordenanzas Particulares de la Edificación y uso del suelo:

Se establecen las siguientes Ordenanzas:

- Área 1: USO RESIDENCIAL. Se definen dos grados:
 - Grado 1: RU. Residencial Unifamiliar .Tipología de vivienda unifamiliar en fila o hilera
 - Grado 2: RP. Residencial Plurifamiliar. Tipología de Edificación en Bloque abierto.

Con las condiciones de Volumen que se señalan en el cuadro comparativo del PP.

- Área 2: USO DOTACIONAL.
 - USO CULTURAL-DEPORTIVO.
 - USO INFRAESTRUCTURAS- SERVICIOS URBANOS.

No se establecen más condiciones que una Ocupación máxima del 100% y Altura máxima de 8 m.

3. Proyecto de Urbanización

Se incluye el Proyecto de Urbanización y Estudio de Seguridad y Salud. Realizado por los mismos redactores.

B. PROPUESTA JURÍDICO- ECONÓMICA Y DE CONVENIO.

Propuesta de Convenio:

Convenio Urbanístico, realizado entre la propiedad de los terrenos que ocupa el Sector XETAF DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN SL y el Ayuntamiento, en fecha 29-09-2005:

Urbanizador: y Propietario de los terrenos, XETAF DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN SL asume la Gestión indirecta de la ejecución de la U.5.1. Se compromete a la realización de las Obras de Urbanización, que incluyen las obras exteriores a la unidad.

Plazos: El Urbanizador se compromete al inicio de las obras en el plazo de 12 meses a contar desde la fecha de Aprobación del PAU y su conclusión antes de los 5 años

Relación con el Ayuntamiento: Además de las Cesiones gratuitas derivadas de los estándares del Art. 31 de la LOTAU, corresponderán al Ayuntamiento los terrenos destinados a SSGG: 4.388 ua y el 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad que

resultan 3.379,10 ua dejando abierto en este convenio la posibilidad de permuta del suelo correspondiente a ambos aprovechamientos por su equivalente monetario.

Garantía del 7%.

Proposición Jurídica Económica:

Urbanizador y Propietario de los terrenos, XETAF DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN SL

No se pacta por ello retribución al Urbanizador.

Se propone la ejecución del Programa por un importe total de 2.220.000,00 €.. Este incluye:

- Presupuesto de Ejecución material de las obras de Urbanización... **1.386.000,00 €.**
- Gastos necesarios para el desarrollo y ejecución del PAU:.....**222.000,00 €**
que incluye:
 - o Redacción técnica y anuncios para la tramitación administrativa de los Instrumentos de planeamiento:.....138.900,00 €
 - o Gastos de Promoción y Gestión incluyendo Beneficio y retribución empresarial al Urbanizador:.....83.100,00 €

Como garantía económica de la ejecución total de la Urbanización, XETAF DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN SL constituirá un aval bancario por importe del 7% del total de las obras a favor del Ayuntamiento

INFORME

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

La documentación presentada en esta Delegación provincial, como integrante del PAU consiste en una Alternativa Técnica que incluye un Documento de Modificación Puntual y Adaptación a la LOTAU que recoge la Modificación propuesta sobre las determinaciones de las NNS de Arcas y que afectan tanto a la OE (comporta reclasificación de SR a Urbanizable como a la OD. Esta modificación aumenta el Aprovechamiento lucrativo resultante (en m²techo), al aumentar la superficie del ámbito sin modificar la densidad ni el n^º máximo de viviendas ni la densidad. Modifica igualmente las tipologías admitidas sustituyendo la viv unif. Aislada por adosada y las condiciones de la OD.

El Plan Parcial se limita por lo tanto a definir la OD partiendo de las condiciones y determinaciones fijadas en el Documento de Modificación y Proyecto de Urbanización.

En el Documento del **Plan Parcial** redactado para la ordenación del nuevo sector se describe la ordenación proyectada. Se aporta incluida en el mismo, la indicación de la posible distribución de parcelas reflejada en los planos.

Vista la Documentación se realizan las siguientes Observaciones:

A. Respecto a la Documentación Presentada y la Ordenación propuesta:

1. Respecto a la propuesta reflejada en el Convenio sobre la sustitución de la cesión de los terrenos correspondientes a SSGG de Espacios Libres equipamientos e instalación de depuradora y los correspondientes al 10% del Aprovechamiento lucrativo, por su equivalente económico se hacen las siguientes consideraciones:

- La reserva de suelo para sistemas generales establecida en el planeamiento vigente en Arcas del Villar, (la Revisión de las NNSS aprobadas por la CPU DE 27/ 07/1993, y por lo tanto anterior a la LOTAU), está referida en el mismo documento a suelos que en aquel momento ya eran propiedad del Ayuntamiento, por lo que realmente no era necesaria su obtención y situados fuera de los ámbitos de las UA a las que se adscriben y cuya carga se reparte entre estas UA.
- La LOTAU no considera la posibilidad de la sustitución de las Cesiones de suelo para los SSGG previstos en el planeamiento, por su equivalente económico.
- Se considera que el Suelo destinado a SSGG tiene aprovechamiento nulo.
- Se deberán por lo tanto contemplar y reservar las superficies correspondientes a estos SSGG (no así del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento) en la Ordenación efectuada por el PP y eliminar dicha posibilidad de la propuesta de Convenio.
- Por otro lado las cantidades que aparecen el Convenio referentes la las (ua) de cesión, tanto del 10% del aprovechamiento lucrativo como la correspondiente a SSGG no se corresponden con las de la Memoria. Se contempla:
 - 3.379 ua en lugar de 3.552,50 ua
 - 4.388 ua en lugar de 4.614,50 ua

2. Al tratarse de un PPM que modifica la OE deberá acompañarse del correspondiente documento de Refundición.

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.

PUNTO 5.1.- EXPTE. 197/06. PARQUE FOTOVOLTAICO CONECTADO A RED DE 500 KW PROMOVIDA POR CAJIDRI PROYECTOS ELECTRICOS S.L., CHEMASA ELECTRICIDAD S.L., TINAJAS 1001 SHF S.L., COMERCIALIZADORA ROSAS JRM S.L., Y MARMOAL S.L. EN TINAJAS (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 14-9-06
 - Informe municipal favorable de fecha 29-4-07, 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 9-10-06.
 - Información pública:
 - D.O.C.M. núm. 229 de fecha 3-11-06
 - Periódico "LA TRIBUNA", de 11-10-06
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 1-6-07
- Resolución de la DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGIA de la Consejería de Industria y Tecnología de fecha 11-1-07 de aprobación de proyecto de la instalación solar fotovoltaica.
 - Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 23-10-06.
 - Autorización de la Delegación Provincial de Obras Públicas, de fecha 15-11-06, como Administración titular de la CM-2017.
 - Solicitud de autorización a la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 25-5-07.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de TINAJAS, en la parcela 151 del polígono 502 con una superficie total de 18.480 m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Carlos Cuenca Arroyo y está constituido por un documento visado en fechas 4-9-06 y anexo de 25-5-07.

El huerto solar de potencia 500 kW está constituido por cinco parques solares fotovoltaicas de 100 kW cada una. La superficie ocupada por las placas fotovoltaicas es de 3.5908 m².

Su finalidad es la producción de energía eléctrica por generación fotovoltaica en régimen especial, transformación a media tensión y evacuación a la red de distribución.

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: 3.640 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 la correspondiente autorización de las CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el

Ayuntamiento de TINAJAS. 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 realizar las obras y trabajos necesarios para la corrección de los efectos derivados de la actividad y la reposición de 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 5.2.- EXPTE. 16/07. APROVECHAMIENTO DE LA SECCIÓN “A” DE UNA CANTERA DE ROCA ORNAMENTAL DENOMINADA “LAS POSADAS”, PROMOVIDO POR LITOS CONQUENSES, S.L. EN PAJARONCILLO (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 20-12-05
- Informe municipal favorable de fecha 29-3-07 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 29-3-07.

- Información pública:
 - D.O.C.M. num. 128 de fecha 27-6-06
 - Periódico “El Día de Cuenca, de 7-6-06

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 29-3-07

- Autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología de fecha 2-5-07.
- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de 11-12-06, en el que indica que cuenta con resolución de 26-7-06 de la Dirección General de Evaluación Ambiental sobre declaración de impacto ambiental.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 22-2-07, que califica la actividad como molesta.

ESTUDIO TÉCNICO

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

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico de Minas D. Juan A. Victoria Torregrosa y está visado con fecha 13-2-06.

Las características de la explotación denominada "Las Posadas" nº 326 son:

- Extensión de la superficie afectada por la explotación: 2,572 has = 25.720 m².
- Situada en la parcela 16 del polígono 25 del término municipal de PAJARONCILLO (Cuenca).
- Clase de recurso caliza ornamental, con destino a diferentes procesos industriales, con valor anual de 26.412 euros y límite geográfico de comercialización de 60 km. desde los límites del término municipal.
- Producción anual: 7.750 m³/año
- Explotación en 5 bancos de 5 metros
- Los taludes de explotación serán de 90º y los de restauración de 1V/3H.
- Duración de la autorización de Industria y Tecnología: 10 años, prorrogables hasta el agotamiento del recurso.

INFORME

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

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

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

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

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, y de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 8.1.g) del Decreto 31/2005 por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de

Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad, **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 5.3.- EXPTE. 29/07. EXPLOTACIÓN DE LA CANTERA DE ARIDOS CALIZOS DENOMINADA “EL ROSQUILLO”, PROMOVIDO POR ARIDOS TRUSAN, S.L.L., EN ALCÁZAR DEL REY (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 21-7-06
- Informe municipal favorable de fecha 7-2-07 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 7-2-07.

- Información pública:
 - D.O.C.M. num. 174 de fecha 25-8-06
 - Periódico “El Día de Cuenca, de 15-8-06

Sin alegaciones, según certificados municipales de fechas 14 y 27-9-06

- Autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología de fecha 14-11-05.
- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de 3-5-2007, en el que indica que cuenta con resolución de 16-11-04 de la Dirección General de Calidad Ambiental de declaración de impacto ambiental y con resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental de 20-2-06 por la que se aprueba el proyecto de medidas correctoras de la contaminación atmosférica.

- Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos de 17-12-04.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 29-5-07, que califica la actividad como molesta.
- Notificación a las Administraciones Públicas afectadas de fecha 29-11-06:
 - Confederación Hidrográfica del Guadiana.
 - Confederación Hidrográfica del Tajo. Tránsito Tajo-Segura.
 - RENFE.

Sin alegaciones, según certificado municipal de 31-1-07.

ESTUDIO TÉCNICO

La actividad pretendida se ubicará en el término municipal de ALCÁZAR DEL REY.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico de Minas D. Julián David Polo Orozco y está visado con fecha 23-3-07.

Las características de la explotación denominada "El Rosquillo I" son:

- Extensión de la superficie afectada por la explotación: 12,07 has = 120.700 m².
- Situada en las parcelas 129, 1011, 1012, 1015 del polígono 501 según plano adjunto del término municipal de ALCAZAR DEL REY (Cuenca).
- Clase de recurso caliza, con destino a la fabricación de material de construcción en general y para obra civil, con valor anual de 550.719,25 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.

Las características de la explotación denominada "El Rosquillo II" son:

- Extensión de la superficie afectada por la explotación: 34,68 has = 346.800 m².
- Situada en las parcelas 58 y 59 del polígono 507 según plano adjunto del término municipal de ALCAZAR DEL REY (Cuenca).
- Clase de recurso caliza, con destino a la fabricación de material de construcción en general y para obra civil, con valor anual de 1.065.536,96 euros y límite geográfico de comercialización de 60 km. desde los límites del término municipal.
- Duración de la autorización de Industria y Tecnología: 10 años, prorrogables hasta el agotamiento del recurso.

INFORME

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

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

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

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

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

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

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 5.4.- EXPTE. 30/07. PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO CONECTADA A RED DE 600 KW PROMOVIDA POR SOLVAT HUERTOS SOLARES, S.L. EN VILLARRUBIO (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 17-10-06
 - Informe municipal favorable de fecha 26-10-06, relativo a:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - Certificado municipal expresando que los terrenos no se encuentran clasificados como suelo rústico de especial protección, de fecha 3-4-07.
 - Información pública:
 - D.O.C.M. núm. 18 de fecha 24-1-07
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 18-1-07
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 3-4-07

- Resoluciones de fecha 22 de marzo de 2007 de la DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGIA de la Consejería de Industria y Tecnología de autorización administrativa y aprobación de proyecto de la instalación solar fotovoltaica.
- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 22-3-07.
- Solicitud de autorización a la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 17-5-07.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de VILLARRUBIO, en la parcela 1003 del polígono 501 con una superficie total de 23.770 m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Industrial D. José Antonio Castro Arroyo y está constituido por un documento visado en fechas 6-10-06 y anexo de 4-6-07.

El huerto solar de potencia 600 kW está constituido por seis plantas solares fotovoltaicas de 100 kW cada una. La superficie ocupada por las placas fotovoltaicas es de 4.741,18 m².

Su finalidad es la producción de energía eléctrica por generación fotovoltaica en régimen especial, transformación a media tensión y evacuación a la red de distribución.

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: 5.210 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 la correspondiente autorización de las CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de VILLARRUBIO. 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 realizar las obras y trabajos necesarios para la corrección de los efectos derivados de la actividad y la reposición de 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 5.5.- EXPTE. 40/07. RESIDENCIA PARA MAYORES, PROMOVIDA POR CASTILLA INVERSIONES RESIDENCIALES, S.L., EN VILLAMAYOR DE SANTIAGO (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 9-3-07.
- Informes municipales favorables de fechas 19 y 25-4-07, 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 19-4-07.
- Información pública:
 - D.O.C.M. num 63 de fecha 23-3-07.
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 24-3-07.

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 19-4-2007

- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca.
- Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 29-5-07, que califica la actividad como molesta.
- Autorización de la Delegación Provincial de Bienestar Social de Cuenca, de fecha 6-6-07 de aprobación de la residencia de mayores, con 80 plazas.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de VILLAMAYOR DE SANTIAGO en las parcelas 14 y 30 del polígono 38, con una superficie de 18.966 m² y 8.594 m² respectivamente y una total de 27.560 m² según estudio topográfico realizado por D^a Juana Gómez Alcázar, visado por el colegio oficial de Ingenieros técnicos en topografía de fecha 12-6-07, aportando también solicitud de corrección de superficie de fecha 15-6-07 ante el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de Cuenca.

El proyecto ha sido redactado por los arquitectos: D. Luis Antonio Bermejo Pareja el proyecto de residencia para 48 plazas, visado con fecha 22-6-04 y por D. Carlos Fernández Valero el proyecto de ampliación para una residencia para mayores de 80 plazas y está visado en fecha 13-2-07.

Se trata de una residencia con una superficie construida de 3.180 m², distribuidos en una planta baja de 2.755 m² y una planta semisótano de 425 m², y una capacidad para 80 plazas.

Dispone de acceso rodado, abastecimiento de agua y saneamiento de la red municipal y energía eléctrica.

INFORME

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

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

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de un equipamiento colectivo destinado a la actividad y servicio asistencial (art. 11.3)), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: 13.800 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 realizar las obras y trabajos necesarios para la corrección de los efectos derivados de la actividad y la reposición de 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 5.6.- EXPTE. 47/07. NAVE PARA USO COMO TALLER DE REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMÓVILES (ESPECIALIDAD MECÁNICA), PROMOVIDA POR TALLERES ALCANTUD, S.L.L., EN QUINTANAR DEL REY (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 10-10-06.
- Informe municipal de fecha 30-4-07 relativo a la justificación de la ubicación en suelo rústico, de conformidad con el art. 23.1 del Reglamento de Suelo Rústico, en el que indica: “que no se dispone aun de suelo industrial suficiente para acoger este tipo de actividad”.
- Informe municipal favorable de fecha 30-4-07, 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 30-4-07.

- Información pública:
 - D.O.C.M. num 252 de fecha 5-12-06.
 - Periódico “EL DÍA”, de Cuenca, de 5-12-06.

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 30-4-2007
- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca.
- Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 29-3-07, que califica la actividad como molesta.
- Autorización de la Delegación Provincial de Obras Públicas de Cuenca, de fecha 13-6-06, como Administración titular de la carretera de Casasimarro-Quintanar del Rey, indicando: “que no se autoriza la construcción del acceso solicitado; no obstante, podrá ampliar el existente 3 metros”

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de QUINTANAR DEL REY en las parcelas 45 y 46 del polígono 31, con una superficie de 15.300 m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Luis Sáiz González Rubio y está constituido por un documento visado en fecha 12-6-06.

Se trata de una nave con una superficie construida de 494 m². y una altura a cumbre de 9,65 m que justifica por la necesidad de contar con un puente grúa. La actividad principal es la reparación de maquinaria pesada de obras públicas.

Dispone de acceso rodado, agua de un pozo, fosa séptica y energía eléctrica.

INFORME

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

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

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de una actividad industrial, talleres de reparación de vehículos (art. 7.3)), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: 7.670 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 realizar las obras y trabajos necesarios para la corrección de los efectos derivados de la actividad y la reposición de 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 5.7.- EXPTE. 52/07. INSTALACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICO DE 600 KW CONECTADA A RED PROMOVIDA POR RODASOLAR, S.L., EN CASAS DE HARO (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 14-3-07
 - Informe municipal favorable de fecha 7-5-07, 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 7-5-07.
 - Información pública:
 - D.O.C.M. núm. 71 de fecha 4-4-07
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 24-3-07
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 7-5-07

- Solicitud de fecha 16-3-07 en la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Industria y Tecnología de autorización administrativa y aprobación de proyecto de la instalación solar fotovoltaica.
- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 22-3-07.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de CASAS DE HARO, en la parcela 37 del polígono 10 con una superficie total de 30.114 m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Industrial D. Víctor J. Sevilla Jiménez y está constituido por un documento visado en fechas 1-3-07.

El huerto solar de potencia 600 kW está constituido por seis plantas solares fotovoltaicas de 100 kW cada una. La superficie ocupada por las placas fotovoltaicas es de 3.761 m² y la superficie vallada es de 12.067 m².

Su finalidad es la producción de energía eléctrica por generación fotovoltaica en régimen especial, transformación a media tensión y evacuación a la red de distribución.

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: 6.709 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 la correspondiente autorización de la CONSEJERÍA DE INDUSTRIA Y TECNOLOGÍA lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de CASAS DE HARO. 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 realizar las obras y trabajos necesarios para la corrección de los efectos derivados de la actividad y la reposición de 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 5.8.- EXPTE. 53/07. INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN BAJA TENSIÓN PARA PLANTA FOTOVOLTAICA DE 2.246,4 KWP (2.000 KWe) FORMADO POR 20 INSTALACIONES INDIVIDUALES DE 100 KW, PROMOVIDA POR AUREX GLOBAL, S.L. EN SAN CLEMENTE (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 13-3-07
- Informe municipal favorable de fecha 15-5-07, 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 15-5-07.
- Información pública:
 - D.O.C.M. de fecha 26-3-07

- Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 25-5-07

Sin alegaciones, según certificados municipales de fecha 15-5 y 21-6 de 2007

- Solicitud de fecha 22-1-07 en la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Industria y Tecnología de autorización administrativa y aprobación de proyecto de la instalación solar fotovoltaica.
- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 26-2-07.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de SAN CLEMENTE en las parcelas 3059, 3060, 3062, 3063 y 3064 del polígono 6 con una superficie total de 75.205 m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Pedro Monasor Blesa y está constituido por un documento visado en fechas 22-1 y 25-4 de 2007.

La instalación de potencia 2000 kW está constituido por 20 plantas solares fotovoltaicas de 100 kW cada una. La superficie ocupada por las placas fotovoltaicas es de 18.392,31 m².

Su finalidad es la producción de energía eléctrica por generación fotovoltaica en régimen especial, transformación a media tensión y evacuación a la red de distribución.

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: 18.972 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 la correspondiente autorización de la CONSEJERÍA DE INDUSTRIA Y TECNOLOGÍA lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de SAN CLEMENTE. 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 realizar las obras y trabajos necesarios para la corrección de los efectos derivados de la actividad y la reposición de 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 6º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Llegado este punto el Sr. Presidente de la Comisión Provincial de Urbanismo anuncia a los componentes de la misma que la Sra. Vicepresidenta, D^a Carmen Torralba Valiente se despide de la Comisión por afrontar nuevas responsabilidades en los próximos días, y asimismo agradece y valora muy positivamente la labor desarrollada por D^a Carmen como Delegada Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo y como Vicepresidenta de la Comisión Provincial de Urbanismo.

D^a. Carmen Torralba agradece las palabras del Sr. Presidente.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión siendo las once horas y treinta 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