

ACTA Nº 4/2007

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

En Cuenca, siendo las **10,00** horas del día **18 de mayo 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. Enrique del Pozo Torralba en representación de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca.

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

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

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

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

D. Pablo León Irujo, en representación de la Delegación Provincial de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia de Cuenca.

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

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

D. Rafael Abenza López, en representación de la Administración General del Estado.

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

Dña. Carmen Mota Utanda, experta en Urbanismo.

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

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.

SECRETARIO: D. Juan Ignacio Salamanca Sáiz, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo de Cuenca.

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

Justifican su inasistencia:

VOCALES:

D. Juan Pedro Ruiz Fernández, experto en Urbanismo.

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 RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE EL PROVENCIO (CUENCA) PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Provencio (Cuenca), redactada por D. Patricio Herguido Palomar, arquitecto, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 21 de marzo de 2007 para el trámite previsto en los artículos 37 TR LOTAU y 136 RP LOTAU de aprobación definitiva.

I. ANTECEDENTES

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

Cuenta con una población de 2.682 habitantes.

La presente Modificación tiene como objetivo:

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

TRAMITACIÓN

FASE MUNICIPAL

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

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

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

- | | |
|---|---------|
| - D.O.C.M. nº 53 | 10-3-06 |
| - Periódico "El Día" | 2-3-06 |
| - Tablón de anuncios | |
| • Certificado municipal sobre resultado del trámite (Sin alegaciones) | 20-4-06 |

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

- | | |
|---|---------|
| - Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo | 19-7-06 |
| Comisión Provincial de Urbanismo 4/06 | |
| - Unidad de Carreteras del Estado | 28-8-06 |
| - Ministerio de Economía y Hacienda | 21-2-07 |
| - Delegación de Cultura | 7-7-06 |
| - Diputación Provincial | 31-7-06 |

C) Dictamen de los Municipios colindantes

- Notificación y petición de informes a los municipios 22-3-06
Las Pedroñeras, Villarrobledo, La Alberca de Záncara y San Clemente.

II. Art. 36.3 TR LOTAU. Aprobación inicial

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

FASE AUTONOMICA

III. Art. 37 TR LOTAU. Aprobación definitiva

Recibida el 21 de marzo de 2007 la solicitud de Aprobación definitiva, y durante el período consultivo y de análisis, la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo:

- Requerimiento al Ayuntamiento de fecha 23-3-07, para que complete el expediente y subsane trámites.

El requerimiento es atendido con fecha 25-4-2007.

III. ESTUDIO TÉCNICO

El documento presentado se denomina "*MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO*".

Objeto y justificación

Adaptación de las Ordenanzas particulares del SUELO NO URBANIZABLE, hoy SUELO RÚSTICO a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

La justificación y procedencia de esta modificación es la siguiente.

- Se pretende con esta modificación, adaptar las categorías de suelo recogidas de las vigentes Normas Subsidiarias al Decreto Legislativo 1/2004. al Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de julio y a la Instrucción Técnica de Planeamiento de

31 de marzo de 2003, para que sea posible la regulación de dichas categorías de suelo.

Adaptación de la ordenación del suelo rústico a la legislación vigente

- La Modificación plantea la adaptación de las NN.SS. en lo que se refiere al suelo rústico, a la legislación vigente, que se encuentra constituida por:
 - Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004)
 - Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU (Decreto 242/2004)
 - Instrucción técnica de planeamiento (Orden de 31-03-2003)
- En los planos de ordenación (P 01 1 y P 01 2, de *CALIFICACIÓN DEL TÉRMINO*), las categorías que aparecen son:
 - N.1 Suelo de protección de viales
 - N.2 Suelo de protección de cauces
 - N.3 Suelo de protección de líneas de energía eléctrica
 - N.5 Suelo agrario o forestal
- Se establece la correspondencia entre las categorías que actualmente distinguen las NN.SS. para el suelo rústico del término municipal y las categorías que, conforme al TR LOTAU, ahora se establecen, resultando lo siguiente:

Cuadro de Correspondencias:

DENOMINACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL MP-8	CONCORDANCIA CON LAS NN.SS. ACTUALES
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN	
PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAL	N.1: PROTECCIÓN DE VIALES N.3: PROTECCIÓN DE LÍNEAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA
PROTECCIÓN AMBIENTAL	N.2: PROTECCIÓN DE CAUCES
SUELO RÚSTICO DE RESERVA	
SUELO RÚSTICO DE RESERVA	N.5: SUELO AGRARIO

IV. INFORME

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

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

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TR LOTAU y ha sido tramitado en debida forma, y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, por unanimidad acuerda la **aprobación definitiva** del expediente de **Modificación Puntual nº 8** de las **Normas Subsidiarias de El Provencio** (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 AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MIRA (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente al Plan de Ordenación Municipal de Mira (Cuenca) redactado por D Vicente M. Candela Canales, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 16 de abril de 2007, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) del TR LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, emite el siguiente informe:

De acuerdo con el artículo 40 RP LOTAU los documentos que integran el contenido del Plan de Ordenación Municipal (POM), y que se deberán formalizar en soporte tanto escrito y gráfico como informático, son los siguientes:

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

Más que un examen exhaustivo y particularizado de cada uno de dichos documentos, y visto que existen errores conceptuales en el planteamiento, este informe analiza, fundamentalmente y de forma prioritaria, el contenido del Plan (la ordenación): Se efectuarán diversas consideraciones en ese sentido, sobre los principales aspectos que deben ser revisados, para finalizar con un breve análisis sobre la documentación presentada (en su aspecto más formal).

Obviamente, cualquiera de las consideraciones relativas a la ordenación puede afectar a más de un documento -y, por supuesto, al contenido del POM en conjunto- por lo que se deberán tener en cuenta, allá donde proceda, para subsanar y/o revisar la documentación.

I. CONSIDERACIONES EN RELACIÓN CON EL CONTENIDO (ORDENACIÓN)

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

- La **clasificación del suelo** no se ha efectuado conforme a los art. 45 TR LOTAU y 104 Y 105 RP LOTAU, ya que se observan áreas de terreno que se clasifican como

suelo urbano consolidado (SUC) sin que reúnan las condiciones para ello; en algún caso, como ocurre con los núcleos de Cañavedija o La Cañada, ni siquiera consta –gráficamente- la existencia de redes de abastecimiento y saneamiento.

En cualquier caso, se deberá justificar siempre –en el correspondiente apartado de la memoria justificativa- la clasificación de acuerdo con lo preceptuado en los mencionados artículos.

En relación con lo anterior:

- En algunos planos aparece la categoría “Suelo urbano de reserva”, inexistente en un POM; también existen menciones en la memoria justificativa
- Dentro del *Documento nº 2 PLANOS DE INFORMACIÓN*, se incluyen los siguientes:

2.5.1.- PLANEAMIENTO ACTUAL. MIRA

2.5.2.- PLANEAMIENTO ACTUAL. LA CAÑADA

2.5.1.- PLANEAMIENTO ACTUAL. CAÑAVEDIJA

Se trata de planos de información (pese a que aparezca en su título “*PLANOS DE ORDENACIÓN*”) en los que, pese a lo que dicen representar, la delimitación de suelo reflejada no se corresponde con el Planeamiento actual; más bien, parece que se ha hecho coincidir con la que ahora el POM planteado clasificar como suelo urbano consolidado (SUC)

Obviamente, la parte informativa del documento no se puede modificar (el planeamiento vigente es el que es, en el momento de la redacción del Plan); máxime cuando resulta definitiva para la posible justificación de la ordenación que plantea el POM.

- En los planos de información, señalar una línea como “límite del suelo urbano consolidado” confunde; debe quedar claro, en cualquier caso, que se trata del límite propuesto por el POM.
 - No se puede justificar conforme al TR LOTAU clasificación alguna de suelo urbano en el núcleo de Cañavedija: no cuenta con redes de infraestructuras, ni consta en el planeamiento vigente o en catastro como urbano. Tampoco la estructura del asentamiento existente tiene carácter urbano.
 - Es igualmente injustificable la inclusión de los terrenos correspondientes a la fábrica de cerámicas como SUC; tendrían, en cualquier caso, que ser clasificados como suelo urbanizable (SUB), pudiendo incorporarse al sector industrial adyacente, SECTOR 7.
 - Existen menciones en la memoria justificativa a SUNC, UAs en suelo urbano, etc. pero lo cierto es que todo el suelo urbano se clasifica como SUC.
- La división en **zonas de ordenación urbanística** (ZOU) es una de las determinaciones de la ordenación estructural (OE); para cada una de ellas, de acuerdo con el art. 19.4 RP LOTAU y además del uso global mayoritario, se deberá definir las intensidades y densidades de edificación máximas. Lógicamente, si se trata de una ZOU con ordenación detallada (OD), las intensidades y densidades no se definen: se calculan (serán el resultado de la ordenación planteada).
 - De acuerdo con el art. 21.1 RP LOTAU, deberá justificarse que la edificabilidad no supera los 10.000 metros cuadrados de **edificación residencial por hectárea**,

aplicada a cada una de las zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso residencial.

En caso de que ya se alcance, o supere dicho límite en el suelo urbano consolidado (SUC) se tendrá en cuenta el art. 21.2 RP LOTAU:

En el suelo urbano consolidado (SUC) en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad residencial respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que, a lo sumo, se mantenga en su intensidad el grado de consolidación del último medio siglo, o que disminuya mediante la disposición de reservas dotacionales.

- Se deberá señalar el **sistema general de espacios libres** de acuerdo con lo dispuesto en el art. 19.5.a) RP LOTAU, así como justificar su cumplimiento, para lo cual es preciso el cálculo previo de la población potencial:

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

En la memoria justificativa, leemos en su apartado 2.2.1. DOTACIONES:

“Mira: El cauce del río Mira constituye la zona verde más importante de la localidad. Ocupa una superficie de 14.673 m², muy superior al estándar mínimo que marca la ley vigente (1.000 m² por cada 200 habitantes). Además, el antiguo cementerio situado en la carretera CM-2109 de Cardenote a Camporrobles, es zona verde. Tiene superficie de 482 m². La Fuente Vieja, con 633 m² de superficie, constituye otra zona verde del sistema general.”

Y, en el apartado 4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, lo que parece ser su justificación:

“Como Sistemas Generales de equipamientos y zonas verdes / espacios libres se han considerado los hasta ahora existentes, ya que son de uso de toda la comunidad.”

Al respecto:

- La previsión del sistema general de espacios libres ha de hacerse teniendo en cuenta la población potencial, y no sólo la actual; no se sabe, por otro lado, de qué cifras se ha partido ni cómo se han efectuado los cálculos (si es que se han hecho), que deben aparecer de forma expresa en el apartado que corresponda de la memoria justificativa.
- Para que un espacio libre tenga la consideración de sistema general ha de ajustarse a lo dispuesto en el art. 24.1 RP LOTAU y no es el caso de ninguno de los que se citan. Cabe añadir, respecto del cauce del río Mira, que no es una zona verde en sí, sino las bandas contiguas; no obstante, teniendo en cuenta que existen puntos donde ni siquiera su anchura cumple el mínimo de 10 m, difícilmente se podrá inscribir un círculo de 30 m de diámetro.
- En el caso de que la citada banda junto al cauce tuviera la consideración de sistema general, habría de serlo en su conjunto. No tiene ningún sentido que, a

partir de la línea que separa SUC de SUB, esta zona verde se convierta en espacio libre de sistema local.

- El señalamiento de los **sistemas generales** debe distinguir las tres categorías (comunicaciones, equipamientos y espacios libres), diferenciando cada una de las dotaciones integrantes, de forma que sea perfectamente identificable en la documentación gráfica; además, deberán especificarse sus características (denominación, superficie, si está o no ejecutado, la forma de obtención del suelo –si procede-, etc.)
- En relación con lo anterior, cabe mencionar la Disposición Adicional Primera del Reglamento del Suelo Rústico, a la que se hace referencia en el capítulo 2 del Título IV de las Normas Urbanísticas (*CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO*), para las zonas de protección del dominio público hidráulico que se encuentran en el interior del casco urbano.

Sin embargo, y pese a citar la mencionada Disposición, el propio Plan la incumple, ya que la **banda inmediatamente contigua a los cauces** nunca podría tener menos de 10 m, y en algunos casos no alcanza ni 5 m.

No tiene sentido, por otro lado, referirse a disposiciones o prescripciones de cualquier tipo que finalmente no son tenidas en cuenta con la ordenación planteada, aún siendo obligado su cumplimiento. El Plan tiene que ajustarse a determinada normativa, al margen de que proceda, además, justificar su cumplimiento o, en su caso, citarla.

- Es inadmisibles que se efectúe la “reserva” de suelo para **equipamiento público** en terrenos donde es imposible materializar edificabilidad alguna, como ocurre en las bandas que discurren longitudinalmente a un lado de las carreteras, delimitadas en coincidencia con la línea de edificación.
- Las dimensiones del **sistema viario** que se ha previsto (descrito en el apartado 5.3.2.1. RED VIARIA Y DE COMUNICACIONES LOCALES, de la memoria justificativa) imposibilitan que, de forma conjunta:
 - Se justifique la preceptiva reserva de **plazas de aparcamiento público**
 - Se garantice el acceso de vehículos al interior de las parcelas (plazas privadas de aparcamiento)
 - Se cumpla el Código de Accesibilidad

Tal y como se ha diseñado:

- Se prevén aceras de 0,50 m de anchura; además de incumplir el Código de Accesibilidad es una dimensión obviamente escasa y fuera de lógica.
- La inmensa mayoría del viario, según reflejan los planos, corresponde a los tipos B y C, con 8 y 7 metros de anchura respectivamente; únicamente en los viales tipo B se permiten los aparcamientos (en un lado). Es evidente que resultaría imposible justificar las plazas de aparcamiento según lo dispuesto en el art. 22.5 RP LOTAU:

La previsión de plazas de aparcamiento deberá hacerse en los siguientes términos:

1º. Plazas con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable en la siguiente proporción:

- a) *En sectores (S) de uso global residencial, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros*

cuadrados y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie.

- b) *En sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional, las necesidades para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable del uso industrial, terciario o dotacional.*

2º. Plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario, en número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector.

Por otro lado, y como ocurre con otros estándares de calidad urbana, ni se cumple ni se intenta justificar en modo alguno.

- En relación con lo anterior y, en cuanto a las **plazas de aparcamiento privado**, no existe mención alguna en la Ordenanza de aplicación. No sólo no se garantiza el cumplimiento del estándar, sino que no se ha planteado previsión alguna al respecto.
- En cuanto a las **Ordenanzas**, se deberán revisar en su totalidad, si bien nos centraremos a modo de ejemplo en la **NORMA ZONAL ZOU-2: RESIDENCIAL EN VIVIENDA UNIFAMILIAR** por resultar decisiva al ser la de aplicación en el SUB previsto por el POM:
 - Una Ordenanza no puede remitir continuamente a las **CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**; es obvio que éstas son de aplicación, pero es la Ordenanza la que debe regular, de forma precisa y particularizada en los diferentes ámbitos, las condiciones específicas de ocupación, altura, volumen, etc.
 - En particular, la ZOU-2 “menciona” dos tipologías (adosada en hilera y aislada) a las que asigna, entre otras condiciones, edificabilidades muy diferentes; sin embargo no se señala el ámbito de cada tipología ni se definen dos Grados diferentes.
- En el artículo 13.2 RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO de las Normas Urbanísticas se lee: *“En el presente Plan de Ordenación Municipal se incluyen las correspondientes Normas de Protección al suelo rústico, además de regular los usos permitidos en este suelo en estas Normas Urbanísticas.”* Sin embargo, la regulación del **suelo rústico** en las Normas Urbanísticas es prácticamente inexistente, y las menciones que se hacen contienen imprecisiones y/o errores; por citar un ejemplo, el artículo 43 del *Documento nº 3 NORMAS URBANÍSTICAS*, que se refiere a licencias de edificación en suelo rústico:
 - a) *El Ayuntamiento podrá otorgar licencia en suelo rústico, siguiendo el procedimiento legalmente establecido de tramitación en el caso de que se trate de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura y/o Consejería correspondientes, así como, cuando el objeto de la licencia sean construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las Obras Públicas,*
 - b) *Si se tratase del otorgamiento, por el Ayuntamiento, de licencia en suelo rústico en edificación e instalaciones de utilidad pública o interés social, así como a edificios aislados destinados a vivienda familiar, la concesión de licencia deberá contar, previamente, con la aprobación definitiva otorgada por*

la Comisión Provincial de Urbanismo, mediante el sistema de tramitación que recoge la Ley del Suelo.

Al respecto, y de acuerdo con el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, así como la Instrucción Técnica de Planeamiento:

- Las edificaciones adscritas al sector primario que rebasan los 6 m de altura total al alero requieren de calificación urbanística previa a la licencia municipal.
- Las edificaciones para uso residencial familiar en suelo rústico de reserva no requieren de calificación previa a la licencia municipal.
- Se debe concretar expresamente, procurando sintetizar de forma clara y particularizada, el **modelo de evolución urbana** y de ocupación del territorio que se asume, y que se tomará como punto de partida para el establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de sus directrices (art. 24.1.a) TR LOTAU y 19.1 RP LOTAU).
- En los **sectores con ordenación detallada (OD)** los datos correspondientes a edificabilidad, aprovechamientos, densidad de viviendas, etc. no son límites que fija el planeamiento o techos a cumplir, sino cifras reales resultantes de la ordenación planteada.

Por poner un ejemplo, con el aprovechamiento tipo: En un POM, el aprovechamiento tipo (AT) se fija cuando el Plan remite la OD a un futuro Plan Parcial; y el Plan Parcial habría de justificar que la OD que plantea da lugar a un AT igual o inferior al que fijaba el POM. Para ello, es evidente que se tiene que calcular; y para poder calcular el AT, deben estar perfectamente claros los parámetros que de una u otra forma lo determinan.

Por tanto, se deberán calcular edificabilidades, densidad de viviendas, etc., especialmente cuantos datos fueran precisos para el cómputo de estándares previsto en el art. 22 RP LOTAU; y el punto de partida será la ordenación detallada prevista, esto es:

- Usos pormenorizados
- Ordenanzas tipológicas

Es decir, las denominadas “fichas de planeamiento” deben recoger los datos “reales”.

Nos centraremos, para poner algún ejemplo, en el Sector 1, cuya OD viene establecida en este POM por:

- Plano correspondiente, de la serie 5.5, a escala 1:2000
- Ficha de planeamiento
- Ordenanza de aplicación: ZOU-2: Residencial en vivienda unifamiliar

Es inevitable mencionar aquí la falta total de definición que tiene la Ordenanza, y por tanto de la propia OD establecida. Aun así es posible hacer alguna observación, como:

- En cuanto a la densidad residencial, se recoge en la ficha una “*densidad de referencia*” de 30 viv/Ha y un “*número indicativo de viviendas*” de 237. Al respecto:
 - No se puede hablar de número indicativo. Si el sector no tuviera OD, se trataría de “fijar” un número máximo (techo). En este caso, se trata de calcular el número máximo que resulta con la OD planteada.
 - Partiendo de la superficie de suelo residencial (77.599,65 m² – 37.454,41 m² = 40.145,24 m²) y de la parcela mínima que, para vivienda unifamiliar en

hilera, es de 100 m², obtendremos un máximo de 401 viviendas en el sector. Como se ve, muy por encima del “número indicativo”, con lo que esta diferencia implica, por ejemplo, para el cálculo de la población prevista y el establecimiento del sistema general de espacios libres.

- En cuanto a la edificabilidad total (real) del sector, es imposible, puesto que el parámetro no viene correctamente definido en la Ordenanza (se deberá fijar la edificabilidad sobre parcela neta), calcularla.

Sin embargo, si se hiciera al revés, partiendo de un AT fijado e igual a 0,60 (sería como si se remitiera la OD a un planeamiento de desarrollo) tendríamos que la edificabilidad máxima (techo) del sector sería de 46.559,79 m². El suelo calificado para uso residencial, donde materializar dicha edificabilidad, ocupa una superficie total de 40.154,24 m², como vimos. El cociente resulta igual a 1,15 y, por tanto, cualquier edificabilidad sobre parcela neta que supere dicha cifra daría lugar a un AT superior.

Con estos ejemplos se quiere poner de relieve la relación que guardan todos los parámetros fijados por el planeamiento al definir la OD, con las determinaciones de la OE y que parecen no haber sido tenidos en cuenta.

- En cuanto a los sectores cuya ordenación detallada no establece el POM, se debería tener en cuenta que fijar (sin necesidad) alguna de las determinaciones de esa OD (por ejemplo Ordenanza de aplicación), no hace sino condicionar innecesariamente al planeamiento de desarrollo
- El cumplimiento de TODOS los **estándares de calidad urbana** previstos en el art. 22 RP LOTAU, debe quedar justificado en cada uno de los sectores cuya OD establece el POM, y las fichas correspondientes deben recogerlo de forma expresa.

Es evidente que la ordenación actual no cumple dichos estándares. Por ejemplo, no existen reservas para plazas de aparcamiento públicas ni privadas (ni posibilidad de reserva, que es peor); no consta la cesión del 10 por ciento al Ayuntamiento, en algunos sectores, tampoco existe reserva de suelo dotacional para equipamientos públicos y en otros el cálculo está mal realizado (ej. S 1: edificabilidad 46.559 ,79 dotaciones 8.364,64 m² cuando la correcta es de 9.311,96 m²),etc. Por todo ello deben revisarse y realizarse conforme a la normativa vigente.

II. CONSIDERACIONES EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN

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.

- El Plan, a nivel de documentación, es **excesivamente extenso** y en algunos casos repetitivo. Y sin embargo no aborda realmente aspectos fundamentales, por más que los cite como transcripción de alguna normativa vigente; y, lo que es peor, muchas determinaciones que, tal y como se plantean, incumplen el TR LOTAU y se contradicen con lo que la memoria del documento cuenta (en lugar de justificar).

Todo ello resulta especialmente evidente en la memoria justificativa, que es más bien una memoria descriptiva e incluso una repetición de artículos del TR LOTAU; justificar no es, en cualquier caso, y por citar algún ejemplo, decir simplemente:

“Se han considerado las reservas mínimas establecidas en el Art. 31 del TRLOTAU.”

“La delimitación del suelo urbano se ha realizado en base a las condiciones exigidas en los artículos 45, 46 y 47 del TRLOTAU.”

“De acuerdo con el artículo 105 del Reglamento de Planeamiento, el Suelo Urbano se diferencia en dos categorías diferentes: Suelo Urbano Consolidado (SUC) y Suelo Urbano no Consolidado (SUNC).”

Máxime cuando, en muchos casos, se comprueba fácilmente que la ordenación planteada NO se ajusta a lo que cuenta la memoria: siguiendo los ejemplos anteriores, resulta que ni la clasificación del suelo ni las reservas se efectúan conforme al TRLOTAU; tampoco se clasifica suelo urbano no consolidado (SUNC).

En otros casos, se transcribe literalmente una prescripción –general- contenida en el TR LOTAU. Por ejemplo, y en lugar de calcular la edificabilidad actual en SUC, explicar si se mantiene o aumenta y, en su caso, justificarlo, leemos:

“En general, la edificabilidad no podrá superar los 10.000 m²/Ha. En el Suelo Urbano consolidado en que se haya superado este límite, no se podrá aumentar la edificabilidad respecto a previsiones del planeamiento anterior o en todo caso se mantenga.”

- A la ya de por sí excesiva documentación del Plan se añade la **duplicidad de muchos planos** que se van incluyendo en diferentes apartados del POM; lo cual, además, no tiene ningún sentido: Cada uno de los planos, en función de qué represente, deberá ir en una parte del documento y, en consecuencia, sobra en cualquier otra.

Se deben, por tanto, eliminar los planos del lugar donde proceda, reduciendo en todo lo que fuera posible la documentación que, tal como se ha presentado, tiene una extensión desmedida e impropia. En particular, y respecto de los incluidos en los dos tomos de que consta el Documento nº 1, que se han titulado “ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL”:

- Los planos (con todas sus correspondientes hojas) número 1, 2, 3.1, 3.2 y 3.3 son planos de información, que, por tanto, se repiten en el *Documento nº 2 PLANOS DE INFORMACIÓN*.
- Los planos (con todas sus correspondientes hojas) número 4, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6, 7, 8.1, 8.2, 8.3, 9.1, 9.2 y 9.3, son planos de ordenación, incluidos igualmente en el *Documento nº 5 PLANOS DE ORDENACIÓN*.

Sin entrar a valorar qué documentación gráfica debe contener el Estudio de Impacto Ambiental que debe acompañar al POM, es evidente que no tiene sentido duplicar tal cantidad de planos (35 hojas en total), y por tanto se deben eliminar del Documento nº 1 (Memoria informativa y justificativa) puesto que son realmente planos de información y ordenación respectivamente.

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Memoria justificativa

Se debiera procurar una redacción concisa, ya que resulta un documento excesivamente (e innecesariamente) extenso y farragoso; por ejemplo:

- El apartado 2.2 *CONCLUSIONES DE LOS DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN* hace una exhaustiva relación de dotaciones, servicios, infraestructuras, etc. existentes; en definitiva, repite parte del contenido de la memoria informativa.

- Los apartados *3.1.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL* y *3.1.3. ORDENACIÓN DETALLADA*, a excepción de una breve descripción de sectores y áreas de reparto previstos, se limita a enumerar de forma genérica las determinaciones que corresponden en cada caso; es prácticamente una transcripción del TR LOTAU ó el RP LOTAU.

La evaluación económica y financiera no aporta dato alguno, por lo que debe completarse en debida forma.

2. PLANOS DE INFORMACIÓN

- Se debe revisar el plano *2.3.1 ESTRUCTURA CATASTRAL RÚSTICA. TÉRMINO MUNICIPAL*, que se limita a señalar (aunque apenas se distinga) polígonos catastrales sobre una base topográfica.
- En cuanto a los planos *2.5.1 PLANEAMIENTO ACTUAL. MIRA*, *2.5.2 PLANEAMIENTO ACTUAL. LA CAÑADA*, y *2.5.3 PLANEAMIENTO ACTUAL. CAÑAVEDIJA*:
 - Deberán reflejar el planeamiento actualmente vigente (Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial de Cuenca). No se puede representar –como plano de información- la delimitación que, para el suelo urbano consolidado (SUC), plantea el POM, sino la que prevista por el planeamiento actual; en todo caso, el planteamiento del POM que se está tramitando sería, en mayor o menor medida, consecuencia de la delimitación vigente y no al contrario.
 - Se debe modificar el cajetín, ya que aparecen como “*PLANOS DE ORDENACIÓN*” pese a que se trata de planos de información y como tal se han incluido en el correspondiente *Documento nº 2 PLANOS DE INFORMACIÓN*.

3. NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS DE PLANEAMIENTO, DESARROLLO Y GESTIÓN

Es inevitable -por tratarse de instrumentos primordiales para la ejecución del POM- una mención a las Ordenanzas, que como ya se indicó, habrán de revisarse a fondo, especialmente en lo referente a condiciones de volumen y edificabilidades ya que se observan demasiados errores; solo por citar algunos:

- El concepto de edificabilidad bruta en una Ordenanza no tiene ningún sentido; Debe fijarse siempre una edificabilidad sobre parcela neta.
- Cuando sea preciso establecer diferentes Grados de una Ordenanza, su ámbito ha de quedar perfectamente definido.
- Se debe fijar alturas de una manera clara; es evidente que remitirlas al ancho del viario no parece el criterio más lógico.
- Pág. 31: Art. 27.4: Obras en edificios fuera de ordenación: la regulación jurídica es la prevista en el art. 24.2.d. TRLOTAU.
- Pág. 34. Art. 35: Donde dice Art. 67 a 70 R.P.U. debe decir Arts. 98 a 101 RPLOTAU. En general, donde corresponda, las correspondencias deben realizarse al RPLOTAU.
- Pág. 45. Suelo Rústico: Art. 4: Edificaciones permitidos: no tiene sentido la regulación realizada. **Lo que procede en este caso y en general para el suelo rústico es adecuarse a la regulación realizada en el TRLOTAU, RSR e ITP, en todo su contenido.** En el mismo sentido en la pág. 77.

- Pág. 79: Núcleo de población: completar con la definición del TRLOTAU y RSR.
- Pág. 84 y 85: Art. 23: La regulación realizada no se adecua al TRLOTAU y RSR.
- Pág. 86: Art. 24: Es conveniente recoger la excepción de superficie mínima.
- Pág. 134: Art. 34: Los montes de Utilidad Pública son de protección natural.

4. PLANOS DE ORDENACIÓN

En relación con la documentación presentada, y obviando la necesidad de revisarla en su totalidad al objeto de subsanar los errores de concepto:

- Serie de planos *5.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. TÉRMINO MUNICIPAL*. (10 hojas):
 - De acuerdo con el criterio escogido, dentro del denominado “*SRNUEP-A: PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, CULTURAL, PAISAJÍSTICA O DE ENTORNO*” debiera encontrarse una subcategoría para la protección cultural (SRNUEP-AC), que englobaría BIC y ámbitos de protección arqueológica.
 - La base (sea topográfica o catastral) sobre la que se representa la clasificación del suelo del término no puede desaparecer, ya que se pierde toda referencia para interpretar el plano; se debe cuidar, por tanto, la elección del tipo de sombreado así como su escala (alguno, como el SRNUEP-EF: P. FORESTAL, resulta imperceptible). Sería también recomendable emplear, cuando sea posible, un código de colores más intuitivo (por ejemplo, verde para forestal).
 - La escala 1:10.000 parece suficiente para señalar líneas de policía, servidumbre, etc. En caso contrario, las zonas de protección que definen habrán de señalarse de la forma que se considere más adecuada (por ejemplo, en la leyenda), pero siempre deben quedar reflejadas en el plano.
 - Se ha denominado SUELO RÚSTICO (sin ningún tipo de sombreado o grafismo) al SUELO RÚSTICO DE RESERVA (SRR).
 - Deben precisarse las superficies asignadas a cada una de las clases de suelo, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 49.2.a) RP LOTAU
- La escala 1:2000 no resulta adecuada para representar la ordenación detallada, ni acorde con el grado de definición que se precisa, resultando especialmente insuficiente en lo que se refiere a los nuevos sectores de SUB cuya OD establece el POM. Se debería utilizar, como mínimo, 1:1000.

En cuanto a la representación de la ordenación estructural del núcleo de Mira, a 1:2000, sería razonable incluirla en un solo plano, ya que facilitaría su lectura y no resulta un tamaño desmesurado en absoluto.

- Los planos *5.4.1, 5.4.2, 5.4.3 y 5.4.4 (“ORDENACIÓN DETALLADA. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA”)* no son de ordenación detallada (OD), ya que la división en ZOUs es una de las determinaciones de la ordenación estructural (OE). Sería conveniente incluir la representación gráfica de las ZOUs en el plano de clasificación, no tanto por una cuestión de reducir la extensión del documento como para facilitar su interpretación.
- En los planos *5.5.1, 5.5.2, 5.5.3 y 5.5.4 (“ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS. SISTEMAS LOCALES. ALÍNEACIONES Y RASANTES”)*, la representación de los sistemas generales, utilizando un único color (verde) para todos ellos, prácticamente igual al empleado para el uso industrial, no hace sino confundir.

Por otro lado, siendo un plano de OD (el único en realidad, como hemos visto), no tendrían por qué aparecer los sistemas generales y menos aún cuando dificultan la representación de otro tipo de información, como los usos pormenorizados: Se mencionan en la leyenda los siguientes:

- Residencial en vivienda multifamiliar
- Residencial en vivienda unifamiliar
- Residencial unifamiliar y multifamiliar del casco tradicional
- Uso industrial productivo y de almacenaje

Existen, no obstante, otros usos pormenorizados; como mínimo los dotacionales: comunicaciones (DC), zonas verdes (DV) y equipamientos (DE). Un plano de OD tiene que reflejar todos ellos, en lugar de diferenciar sistema general y sistema local. Lo que se señala (colorea) como sistemas generales, en realidad tiene un uso pormenorizado de los anteriores, que es el que se debiera contar.

En cuanto a señalar los sistemas locales, ocurre otro tanto: se trata de indicar los usos pormenorizados y, por exclusión, los dotacionales (públicos) que no sean de sistema general (se habrán definido en el correspondiente plano), serán de sistema local.

5. ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.

Son un instrumento de la ordenación territorial y urbanística diferente del POM, es decir, el contenido de un POM, no se expresa en ese documento.

6. CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO.

En la pág. 23, se menciona, sin embargo no consta tal documento o en su caso certificado municipal de su inexistencia de conformidad con el art. 48 TRLOTAU..

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.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DE SALVACAÑETE (CUENCA), PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) de Salvacañete (Cuenca) redactada por D^a Sonia Sáiz Herráiz, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 4 de abril 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

Salvacañete cuenta con una población de 318 habitantes y tiene como planeamiento vigente en el municipio el Plan de Delimitación del Suelo Urbano aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 27 de septiembre de 2005.

II. ESTUDIO TÉCNICO

La presente Modificación Puntual nº 1 tiene como **objeto** la incorporación al suelo urbano de terrenos actualmente clasificados como suelo rústico, para destinarlos al uso industrial; la generación de suelo urbano de reserva permitiría dar respuesta a la continuada demanda de suelo para la implantación de este tipo de actividad.

El **ámbito** que comprende la actuación tiene una superficie total de 40.863,10 m² y se sitúa al norte del casco urbano. Incluye terrenos clasificados como SRNUEP Ambiental, por su colindancia con el Arroyo de las Salinas, siendo todos sus **linderos**:

Norte Arroyo de las Salinas
Sur Carretera N-420
Este Parcela destinada a la ampliación del cementerio municipal
Oeste Terreno con calificación para gasolinera y restaurante

Como resultado de la ordenación detallada que se plantea, la reserva para viario y dotaciones públicas asciende a 14.252,71 m², según recoge el siguiente **resumen de superficies**:

- Industrial	26.610,39 m ²
- Dotacional	1.737,86 m ²
- Centro transformación	48,00 m ²
- Zonas verdes	7.068,03 m ²
- Viario	5.398,82 m ²
TOTAL	40.863,10 m ²

Para la regulación de este ámbito se crea una **nueva Ordenanza** Zonal, ZOU 6 INDUSTRIA MEDIA ADOSADA, cuyas principales características son:

Parcela mínima	400 m ² . Permitirá la inscripción de un círculo de 10,00 m de diámetro
Fachada mínima	10,00 m ²
Ocupación máxima	60%
Edificabilidad máxima	1,05 m ² /m ²
Plazas de aparcamiento	1 plaza/100 m ² c en el interior de la parcela
Ajardinamiento	1 árbol /150 m ² de parcela no edificada

Para realizar la **evaluación socio-económica**, se han estimado necesarios los siguientes gastos:

Compra del terreno	3 €/m ²	122.589,30 €
Gastos de urbanización	18 €/m ²	735.535,80 €
Gastos de gestión, licencias y proyectos	20% P.E.M.	147.107,16 €
TOTAL		1.005.232,26 €

Con lo cual se obtiene, para una superficie de 26.610,39 m² de superficie edificable, un precio unitario del terreno urbanizado de 37,80 €.

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.

- No queda clara la delimitación del ámbito de actuación, puesto que gráficamente no existe coincidencia entre la totalidad de planos que se aportan: el lindero sur, que lo separa de la N-420, se sitúa a diferente distancia de la carretera:
 - En el plano 1.- *SITUACIÓN*, el lindero sur se configura, aproximadamente paralelo al trazado de la carretera, a una distancia de la arista exterior de entre 4 y 6 metros.
 - En los planos restantes, la línea mencionada se traza coincidiendo prácticamente con la arista exterior; ni siquiera excluye del ámbito los terrenos de dominio público; la diferencia se aprecia fácilmente comparando la relación con el suelo urbano actual que constituye el lindero este.

Al margen de solucionar en el documento dicha incoherencia, se tendrá en cuenta para la delimitación la Ley 9/1990 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos y, en general, toda la legislación sectorial que le sea de aplicación, así como, en lo que proceda, aquellas consideraciones que pudieran afectarle, de entre las que a continuación se efectúan, así como la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico.

- La Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico, en referencia a las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico que se encuentren en el interior de cascos urbanos o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable, y en el supuesto de que no existan hábitats de protección especial asociados, establece:

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

2.2. Deberá clasificarse como suelo urbano o urbanizable con la calificación de zona verde la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales.

Para la fijación de la anchura de esta banda se atenderá a la que resulte del Estudio citado en el apartado anterior, sin que en ningún caso la banda pueda ser inferior a 10 metros de anchura a contar desde el límite exterior del cauce.

Los usos permitidos en esta zona serán los propios de zona verde y se fijarán de acuerdo con lo establecido para las zonas de policía y de servidumbre en la legislación de aguas. En todo caso las labores de restauración de los márgenes deberán realizarse con especies propias de la vegetación de ribera.

2.3. Los terrenos que, en su caso, se encuentren comprendidos entre la línea exterior de la banda de protección fijada de conformidad con el apartado 2.2 anterior y la línea delimitadora de los 100 metros de la zona de policía de aguas serán clasificados como suelo urbano o urbanizable, según la clasificación que el planeamiento dé a los suelos circundantes, siéndoles de aplicación el régimen de usos que fije el mismo.

Por tanto, y aún en el supuesto más favorable, se debería calificar como zona verde la parte que queda comprendida a una distancia inferior a 10 m del límite del cauce; y, a partir de este punto y hasta 100 m (zona de policía de aguas) se habrá de tener en cuenta lo establecido en la legislación de aguas. En consecuencia, sería conveniente revisar la delimitación del ámbito de actuación, puesto que no parece que tenga mucho sentido, por dimensión y situación, la preceptiva zona verde que resultaría junto al cauce.

- Existen desajustes entre diferentes partes del documento relativos a cuestiones de Ordenanza; así, se han fijado las siguientes **CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO**:

Ocupación máxima 60%
Edificabilidad Máxima 1,05 m²/m²

Se adjunta cuadro de ocupaciones y edificabilidades por parcela, en el que se cuantifica la capacidad máxima de cada una de ellas, según las zonas de implantación permitidas definidas en los planos.

Pese a que no se adjunta el mencionado cuadro, sí aparecen reflejadas en los planos de ordenación las zonas de implantación; o, mejor dicho, una línea que define lo que parece un fondo máximo de edificación, para cada parcela. A lo cual cabe decir que:

- Es contradictorio definir un porcentaje de ocupación máxima (60%) y un coeficiente de edificabilidad máxima (1,05 m²/m²) al tiempo que se remite la capacidad máxima a las zonas de implantación reflejadas en la documentación gráfica; es obvio que las condiciones de ocupación y aprovechamiento serán finalmente consecuencia del “área de implantación”, ya que -a simple vista, puesto que no se aporta el cuadro- resulta más restrictiva en la mayoría de las parcelas; de forma que, en estas, nunca será posible alcanzar una ocupación del 60% e, incluso en alguna de ellas, y aún con dos plantas, tampoco se podría agotar la edificabilidad.

- No se puede definir una Ordenanza remitiendo a cada parcela resultante, ya que la parcelación no forma parte de la OD que establece un PDSU y se debe, por tanto, suprimir de los planos de ordenación; el documento podría incluir, si así se desea, un plano con la propuesta de parcelación, pero dejando claro que es orientativa y en ningún caso condicionando determinaciones de la OD a la misma.

No se entiende, por otro lado, que se añada una limitación más a las que, como consecuencia de la normativa sectorial, ya existen e inciden en esta actuación limitando la superficie susceptible de poder servir de soporte a la edificación. No obstante, si se desea establecer, deberá hacerse de forma coherente, que no resulte contradictoria y, en cualquier caso, no condicionada ni ligada a parcelación alguna.

- Algunos errores puntuales en la redacción de la memoria del documento:
 - Existen referencias a la “*Ley Autonómica de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante L.O.T.A.U., Ley 2/98 de 4 de junio*” que deben corregirse, teniendo en cuenta la vigencia del Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
 - En el apartado 2.1.- *OBJETO DE LA MODIFICACIÓN*, se concluye: “*Esta modificación se tramita por iniciativa del Excelentísimo Ayuntamiento de Salvacañete, de manera que la gestión sea directa.*” Al respecto:
 - Una Modificación Puntual siempre ha de ser efectuada a iniciativa del Ayuntamiento
 - Tratándose de un PDSU no procede hablar de gestión directa, ya que la ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, según lo dispuesto en el art. 129 TR LOTAU; esa mención confunde, puesto que la gestión directa es una de las posibles en el caso de la ejecución mediante un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).
 - En relación con lo anterior, el apartado 4.- *ORDENANZAS REGULADORAS*, empieza diciendo: “*Se presenta la Alternativa Técnica que modifica el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Salvacañete...*”. Como ya se ha comentado, sobran las menciones relativas a PAUs; más aún cuando se trata, no ya de una referencia confusa, sino de un error: no se está presentando ninguna Alternativa Técnica que modifique el planeamiento -no cabría tampoco la posibilidad al tratarse de un municipio con PDSU-, sino que la innovación se produce mediante la tramitación de la correspondiente Modificación Puntual.
 - En el apartado 2.9.D, y en referencia a los estándares mínimos de calidad urbana, se dice: “*Por tratarse de una actuación de uso industrial, la reserva del Suelo de Cesión Público, incluyendo el viario, será 1/3 de la superficie total de la actuación, sin distinguir uso específico de dicho suelo.*” Si bien la reserva es, cuantitativamente, correcta, el párrafo anterior no tiene sentido, en cuanto a su redacción; el motivo de dicho estándar no es el uso -industrial- al que se destina la actuación, sino el hecho de que se trate de un municipio que cuenta con PDSU y, por tanto, el suelo esté clasificado como urbano de reserva.
- De los planos que se aportan, los únicos que se pueden considerar de ordenación son:

4.- *ORDENACIÓN DETALLADA*

5.- *COTAS Y DETALLE DE VIALES*

En los dos se emplea la misma escala (1/800), que resulta incómoda por poco habitual. Sería preferible el empleo de 1/1000 que, además de resultar perfectamente suficiente y acorde para el grado de definición, es la utilizada por el propio PDSU para la OD.

Por otro lado, el plano 4.- *ORDENACIÓN DETALLADA* deberá definir el ámbito de aplicación de cada ordenanza (zonificación), puesto que es el único de OD; la propia Ordenanza creada por la Modificación Puntual define su ámbito como “... *los terrenos de la periferia norte grafiados en los planos de ordenación con el código ZOU 6*”, si bien finalmente no se ha definido gráficamente. Deberá además aplicarse el mismo criterio de los planos O-4.01 a O-4.04, que definen la ordenación detallada del PDSU.

- Se echa en falta documentación:
 - Los planos de ordenación, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 49.1.a) RP LOTAU deben reflejar gráficamente, de forma diferenciada, las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y detallada (OD). Se deberán aportar los referentes a la OE, puesto que ésta se ve afectada por la presente Modificación Puntual.
 - Por otro lado, la innovación debe incorporar el documento de refundición, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 39.9 TR LOTAU.

Obviamente, un mismo plano puede servir para definir o reflejar la ordenación pero también como refundición; en este caso es conveniente realizar los planos de OE de forma que sustituyan los denominados O-1.05, O-2 (revisando los datos numéricos de los cuadros), y O-3 del PDSU.

En cuanto a la memoria, debe incluir en algún apartado, a modo de refundición, las superficies referentes a cada clase y categoría de suelo que resultan de la Modificación, sustituyendo los datos que recoge actualmente el PDSU en los cuadros que figuran, entre otros, en el mencionado plano O-2.- *SUELO URBANO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL*.

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:

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

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, acuerda por unanimidad, la asunción del presente informe en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas, en el sentido de que todos los documentos de la modificación deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe y las modificaciones que sufra el documento tras esta fase de

información pública y concertación interadministrativa. Deberán redactarse de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos.

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

PUNTO 5º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.3.1 POLÍGONO 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARCAS DEL VILLAR (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación del Plan Parcial del Sector U.3.1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arcas del Villar (Cuenca) redactada por D. Daniel Juan Navalón García, ICCP, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 6 de septiembre de 2006, para el trámite previsto en los artículos 38.1.b) del TRLOTAU y 139.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez *visto el proyecto presentado, emite el siguiente informe:*

I. ANTECEDENTES

Arcas del Villar cuenta con una población de 945 habitantes.

El planeamiento vigente en el municipio son Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 27-07-1993.

Objeto: La presente Modificación se refiere al Plan Parcial del Sector U.3.1, polígono 2, de las NNSS de Arcas del Villar. Tiene por objeto la adecuación a la realidad física de los terrenos de las determinaciones de OD establecidas en dicho PP.

ANTECEDENTES:

Condiciones establecidas en las NNSS para el desarrollo del Sector U.3.1 Residencial de Suelo Apto para Urbanizar:

Superficie del área: 475.660 m²

Densidad: 8 viv /ha

Nº de viviendas: 380 Viv

Coef edificabilidad bruto: 0.2489 m²/m²

Aprovechamiento (ua): 118.403 (ua) (m²c)

Espacios Libres SSGG: 6.657,84 m²s

Equipamiento comunitario: 2.466,45 m²s

Instalación Depuradora: 2.751,82 m²s

Total Dotaciones 11.876,12 m²s

Unidades de Aprovechamiento (Dotaciones SSGG):(11.876,12 x 0,2489) =2.995,966 ua
Cesiones de Aprovechamiento (15% Aprovechamiento lucrativo): 15%(118.403)=
17.760,45 ua.

Condiciones de Edificación para el Sector:

Edificación: Aislada o pareada

Parcela mínima 750 m²

Ocupación de parcela: 25%

Altura máxima: 2 plantas (8 m.)

Edificabilidad: 0,35 m²/m²

Condiciones establecidas en el PP del Sector U.3.1:

El Plan Parcial del Sector U.3.1 fue aprobado por la CPU de 27 DE Julio de 1.993. Divide el sector en 4 polígonos y su desarrollo en dos etapas, contemplando en una primera fase la urbanización del Polígono 1 quedando para la segunda etapa la de los polígonos restantes, condicionada a la total terminación de las obras de urbanización del primero.

El PP establecía las siguientes determinaciones en cuanto a zonificación y superficies:

Polígono 1:

Residencial Privado	88.838 m ²
Residencial Público	15.677 m ²
Viales y Aparcamientos	18.820 m ²
Zona Verde pública	45.760 m ²
Zona libre pública	4.820 m ²
Zona Cultural y Docente Pública	4.700 m ²
Zona Social y asistencial pública	3.200 m ²
Zona Comercial Pública	3.010 m ²
Dotación e Infraestructura	7.330 m ²
Total	192.155 m²

Polígono 2:

Residencial Privado	120.619 m ²
Residencial Público	21.286 m ²
Viales y Aparcamientos	24.160 m ²
Zona libre pública	5.735 m ²
Zona Deportiva Pública	9.760 m ²
Total	181.560 m²

Polígono 3:

Residencial Privado	55.083 m ²
Residencial Público	9.720 m ²
Viales y Aparcamientos	8.770 m ²
Zona libre pública	1.302 m ²
Total	74.875 m²

Polígono 4:

Residencial Privado (no programado)	23.010 m ²
Residencial Público	4.060 m ²
Total	27.070 m²

Las condiciones de Ordenanza a aplicar se ajustan a las establecidas en la revisión de las NNSS: Admite además viviendas agrupadas de 4 en 4.

La Superficie edificable Residencial total resultante del PP:

Polígono 1	104.515 m ²
Polígono 2	141.905 m ²
Polígono 3	64.803 m ²
Polígono 4	27.070 m ²
S. Total edificable	338.293 m ²

Edificabilidad total: $338.293,00 \times 0.35 = 118.402,55 \text{ m}^2\text{c}$

Revisión de Oficio Estudio de Detalle nº1 del Polígono 2

En Sesión plenaria de 21-03-2002, el Ayuntamiento acuerda la Revisión de Oficio relativa a los acuerdos aprobatorios relativos a:

- Proyecto de Compensación del Polígono 1 conforme al Proyecto Primitivo de fecha 30-09-1993 y Modificación parcial de este, de fecha 18-03-1994.
- Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación del Polígono 2 de fechas 3-10-1994 (aprobación inicial) y 24-11-1994 (aprobación provisional).

Sometida la propuesta de Revisión de oficio del Ayuntamiento, a dictamen del Consejo Consultivo, este se pronuncia: estimando solo la procedencia de la revisión de oficio del acuerdo de aprobación del ED del POLÍGONO 2 (Dictamen 146/2002) por concurrir causa de nulidad de pleno derecho recogida en el Art. 62.2 de la LRAPYPAC.

Condiciones establecidas en el Modificación del PP 1ª del Sector U.3.1. Polígono 3:

La Modificación del PP del Sector U.3.1 Polígono 3 (aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en fecha 30-04-2003 y tomada en cuenta en CPU de 22-04-2004) pretende ajustar la OD del Polígono 3 al resultado del levantamiento topográfico del terreno. Este da una superficie un poco mayor a las Zonas verdes situada entre los polígonos 1 y 2, pasando de 34.470 m² a 35.794 m².

De esta adaptación a las nuevas lindes del polígono 3 se obtiene la siguiente zonificación:

Polígono 3:

Residencial Privado	57.175 m ²
Residencial Público	6.353 m ²
Viales y Aparcamientos	9.985 m ²
Zona libre pública	1.362 m ²

Total 74.875 m²

Se aumenta la longitud y superficie de viales y de la zona verde. Se aumenta el nº de parcelas de las 56 previstas en el PP a 81, ajustando la superficie de las parcelas a la superficie mínima de 750 m² que supone un aumento de densidad exclusivamente para el Polígono 3, que pasa de las 8 viv/ha establecido a 11 viv/ha.

Se plantea además una Modificación Puntual de las NNSS al llevar este aumento de densidad de 8 a 11 viv/ha, para la totalidad del sector U.3.1:

Modificación de las NNSS:

Las condiciones del Sector U.3.1 quedan de la siguiente manera:

Superficie: 475.660 m²

Densidad: 11 viv /ha

Nº de viviendas: 523 Viv (1.831 hab.)

Coef edificabilidad bruto: 0.2489 m²/m²

Aprovechamiento (ua): 118.403 (ua) (m²c)

Espacios Libres SSGG:	9.156,45 m ² s
Equipamiento comunitario:	3.039,69 m ² s
Instalación Depuradora:	3.391,38 m ² s
Total Dotaciones	15.587,52 m ² s

Unidades de Aprovechamiento (Dotaciones SSGG):(15.589,52 x 0,2489) =3.879,74 ua

Cesiones de Aprovechamiento (10% Aprovechamiento lucrativo): 10%(118.403)=
11.840,30 ua

II. PROCEDIMIENTO**A. FASE MUNICIPAL****Información Pública:**

Publicación en:

- Periódico "El Día " de Cuenca de fecha: 22-07-2006
- DOCM nº 147 de fecha: 19-07-2006

Certificado del Secretario del Ayuntamiento de No haberse producido alegaciones
en el periodo de 20 días de exposición pública.

Aprobación Inicial:

Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de la Aprobación inicial por el Pleno en
sesión celebrada el 24-08-2006.

Informe Técnico Jurídico:

Solicitud por el Ayuntamiento de Informe Técnico Jurídico a la Consejería de Vivienda y
Urbanismo conforme al Art. 38.1.b. con fecha de entrada 6-09-2006 en la Delegación
Provincial.

B. FASE AUTONOMICA

Recibido el expediente la Consejería inicia el pertinente periodo de análisis, requiriendo
al Ayuntamiento con fecha 7-12-06 para que completara y mejorara el expediente.

El Ayuntamiento atiende el requerimiento con fecha 23-3-2007 aportando el expediente
en el que se incluye un Informe técnico Municipal indicando las correcciones realizadas.

III. ESTUDIO TÉCNICO

Objeto: La presente Modificación del PP antes referido afecta a la ordenación del Polígono 2 del sector U.3.1. Según se refleja en la Memoria tiene por objeto:

1. Legalizar la parcelación incluida en el ED N° 1 del Polígono 2 aprobado por el Ayto. de Arcas y nulo de pleno derecho según dictamen del Consejo Consultivo dando lugar a la imposibilidad de seguir desarrollando el polígono 2 al no poder obtener licencia de obra de edificación
2. Legalizar la subdivisión de la antigua parcela nº 241 reflejada en el ED N° 1 del Polígono 2 e introducir el Proyecto de parcelación aprobado por el Ayuntamiento, que afecta a las parcelas 242 a 246 y 251 a 252.

El Sector U.3.1 se encuentra en este momento:

Urbanizado y edificado en el Polígono 1
Urbanizado y edificado en gran parte en el Polígono 2
En fase de Urbanización y construcción en el Polígono 3
Sin comenzar obras en el Polígono 4

La ordenación propuesta en el PP original para el Polígono 2 Contemplaba 125 viviendas, con una densidad resultante de 6,88 viv/ha y la siguiente Zonificación:

Polígono 2:

Residencial Privado	120.619 m ²
Residencial Público	21.286 m ²
Viales y Aparcamientos	24.160 m ²
Zona libre pública	5.735 m ²
Zona Deportiva Pública	9.760 m ²

Total **181.560 m²**

La Aprobación de la Modificación del PP del Sector U.3.1 Polígono 3 supone el aumento de la densidad de viviendas a un máximo de 11 viv/ha para todo el sector U.3.1 y por lo tanto también para el Polígono 2.

La ordenación establecida en la presente modificación, tiene en cuenta, además de las diferencias entre las superficies debidas a la medición sobre plano, las debidas a la consideración del la cesión del 10% del aprovechamiento en lugar del 15% correspondiente a la legislación anterior. En la ordenación real ejecutada las superficies se distribuyen de la siguiente manera:

Polígono 2:

Residencial Privado	124.898,22 m ²
Residencial Público	18.575,14 m ²
Total Residencial	143.473,36 m²
Viales y Aparcamientos	22.547,02 m ²
Zona libre pública	5.735,00 m ²
Zona Deportiva Pública	9.760,00 m ²
Dotación Infraestructura	33,94 m ²
Total	181.549,32 m²

Se ajusta la superficie de las parcelas a los 750 m² de parcela mínima establecidas en la Ordenanza y aunque la densidad de 11 viv/ha admite plantear hasta un máximo de 200 viv en este polígono si bien la distribución de parcelas realizada en la Modificación propuesta para el polígono 2 contiene 158 parcelas de uso residencial.

La edificabilidad total del Polígono 2 es de: 143.473,36 x 0.35 = 50.215,68 m²t

DOCUMENTACIÓN:

Memoria Justificativa:

Se incluyen los cálculos estimativos y justificativos de las redes de Infraestructuras y la depuradora.

Se justifica el cumplimiento del Art. 31.c) de la LOTAU:

Cálculo de la edificabilidad resultante de la totalidad del sector:

Polígono	S. Total	S. edificable res.	Nº máx. Viv.	Nº viv (parcela)
Polígono 1	192.155,00 m ²	104.515,00 m ²	211	98
Polígono 2	181.549,32 m ²	143.473,36 m ²	200	158
Polígono 3	74.875,00 m ²	63.528,00 m ²	82	81
Polígono 4	27.070,00 m ²	27.070,00 m ²	30	27
Total	475.649,32 m²	338.586,36 m²	523	367

Se ha modificado la superficie total del sector U.3.1 (475.660 m²) como resultado de la variación de superficie del Polígono 2.

Edificabilidad resultante en la Modificación: 338.586,36 x 0,35 = **118.505,22 m²c**

Plazas de Aparcamiento: Se justifican las plazas públicas en función de la longitud total de viales: 2.865 ml /5 ml plaza = 573 plazas

Cumplimiento de estándares de la totalidad del Sector:

Zonas Verdes:

S. Total Z. Verdes 57.617,00 m² > 47.564,93 m² = 10% (475.649,32)

Resto Dotaciones:

Total Dotaciones 28.000,00 m² (> 23.701,04 m² = 20% 118.505,22)

Anejo 1: relación de propietarios de la totalidad de las parcelas segregadas en el Polígono 2. Las superficies de cada parcela y la superficie construida sobre cada una.

Anejo 2: establece:

Cesión del 10% del Aprovechamiento lucrativo:(10% 143.473,36): **14. 347,34 m²s**

Cesiones por Dotaciones públicas de SSGG: (3.879,738 x 0.3814): **4.227,80 m²s**

Total Suelo Municipal de Cesión: 18.575,14 m²s.

El Anejo 3 establece la Ficha Resumen de la Ordenación del Polígono 2 indicando superficie y nº de viviendas, y el Plano resumen de la ordenación de manzanas de dicho polígono:

Manzana A:	21.656,82 m ²	28 viviendas
Manzana B:	8.601,77 m ²	11 viviendas
Manzana C:	16.766,80 m ²	22 viviendas
Manzana D:	16.135,87 m ²	21 viviendas
Manzana E:	15.547,29 m ²	20 viviendas
Manzana F:	15.207,95 m ²	20 viviendas
Manzana G:	15.006,80 m ²	20 viviendas
Manzana H:	32.115,60 m ²	42 viviendas
Manzana I:	2.434,46 m ²	3 viviendas

Total 143.473,36 m² 187 viviendas

Edificabilidad resultante: $143.473,36 \times 0.35 = 50.215,68 \text{ m}^2$

Planos de Información y Ordenación

IV. CONSIDERACIONES.

A. Respecto al objeto de la Modificación:

La presente Modificación del PP para el Polígono 2 pretende exclusivamente la legalización de la parcelación existente y que se refleja en los planos 3 y sucesivos, para adecuar la ordenación establecida en el documento del PP a la realidad ya urbanizada y construida en su mayor parte.

Esta parcelación se realizó al amparo del ED cuya aprobación (en fecha 24-11-1994) se declara nula de pleno derecho por Dictamen del Consejo Consultivo de fecha 10-12-2002, aunque no coincide exactamente con ella. Se pretende también la subdivisión de ciertas parcelas antes reseñadas y la adaptación de la ordenación al levantamiento topográfico del terreno del que resulta una superficie ligeramente inferior a la reflejada en el PP (181.560 m²) que pasa a ser: **181.549,32 m²**.

El ED aprobado en su momento disminuía los viales aumentando el suelo residencial edificable y el nº de parcelas a 144 incluida la 4 dedicadas a Dotaciones por lo que la densidad de edificación residencial se mantenía por debajo de las 8 viv/ha contempladas en las NNSS.

Esta modificación aunque aumenta el nº de viviendas (de 125 contempladas en el PP a 158 que supone un aumento de densidad para Polígono 2 a 8,81 viv /ha), se mantiene en el margen establecido en la Modificación del PP del sector U.3.1 relativa al polígono 3 y que incluía una modificación de OE de las NNSS al aumentar la densidad máxima permitida de 8 a 11 viv/ha.

En todo caso la justificación del cumplimiento de la densidad establecida (11 viv/ha) se realizará en el caso más desfavorable que en este caso y teniendo en cuenta la OD establecida para el Polígono 2, es de 187 viviendas (algo inferior a la resultante de dividir la St. Edificable residencial por la superficie mínima de parcela permitida ($143.473,36/750 = 191$) y que nos da una densidad de 10,3 viv/ha que continúa estando dentro del límite establecido.

La presente Modificación hasta aquí, supone exclusivamente una modificación de la OD (con relación al PP original, por la modificación de viales más que por la

parcelación introducida que debe actuar en consonancia con la Ordenanza y esta a su vez ser coherente con las condiciones de la OE ya fijadas) de aplicación, y que cumple las condiciones establecidas en la Modificación de las NNSS de CPU de 22-4-2.004.

La Modificación de la OE se produce al aumentar el Aprovechamiento total del sector a causa del incremento de suelo edificable residencial. En la presente modificación el suelo edificable resultante de la ordenación es de 338.586,36 m². La edificabilidad en m²c obtenida de las condiciones de volumen para la U.3.1 es: 338.586,36 x 0,35 = **118.505,22 m²c.** > 118.403 m².

El aumento de la edificabilidad total del Sector fijada en las NNSS (que era de 118.403) es de **102,22 m2** que supone un incremento de un 0,08 %.

La Justificación de las Dotaciones locales para la totalidad del Sector U.3.1, se justifican en la pg 20 de la memoria se adaptan y superan a las requeridas en el Art. 31 LOTAU y Art. 22 del RP incluso para el aumento de aprovechamiento que se produce en esta modificación.

Se contempla igualmente la cesión el suelo capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo que corresponde a: 10% (143. 473,36 m²) = 14. 347,34 m²s Y el suelo de cesión para dotaciones públicas de SSGG (4.227,80 m²s) que supone para el polígono 2 (38,14%) de las UA calculadas para la totalidad del sector. Supone un total de 18. 575,14 m2 de suelo para Cesiones.

B. En relación con la documentación aportada:

Contiene en general la documentación contemplada en el Art. 121 del RP. Si bien debería quedar indicado con más claridad en las cartelas los Planos de Ordenación pertenecientes al la modificación efectuada.

V. OBSERVACIONES.

Se hacen las siguientes observaciones:

1. Conforme a la Disposición Transitoria Tercera TR LOTAU:

“ Los planes y restantes instrumentos de ordenación comprendidos en el nº 1 de la disposición transitoria anterior, que en el momento de entrada en vigor de esta Ley estuvieran en curso de ejecución, por tener definitivamente aprobados los instrumentos de distribución de beneficios y cargas , podrán continuar ejecutándose hasta la completa materialización de sus previsiones con arreglo a la legislación vigente en la fecha de aprobación definitiva de dichos instrumentos de gestión urbanística salvo que se declare el incumplimiento de dichas previsiones conforme a la legislación aplicable”

“El incumplimiento previsto en el nº anterior se declarará previo procedimiento en el que se oirá a todos los interesados, cuya resolución determinará la caducidad del plan o instrumento correspondiente a los efectos de legitimar la actividad de ejecución”

2. Art. 39.2 TRLOTAU:

“Toda Innovación de la Ordenación establecida por un instrumento de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno deberácontemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas”.

3. Art. 39.5 TRLOTAU: El régimen de las innovaciones de la ordenación establecida por los planes.

“5. 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.”

4. El documento diligenciado indica que “... y corregido de acuerdo con el informe de la CPU de 1/12/2006”. Significar que el informe no es de la CPU sino de la Delegación Provincial.

5. Según el art. 38.1.a) in fine del TRLOTAU: “... Sólo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los Programas”.

VI. INFORME.

Se emite el presente informe técnico-jurídico en base al Art. 38 TRLOTAU y 139 del RPLOTAU.

VII. 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.f):

Artículo 8. De las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

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

f) Emitir informe técnico-jurídico sobre los Estudios de Detalle y los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada, así como sobre los Programas de Actuación Urbanizadora, en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a su aprobación definitiva.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, acuerda por unanimidad, la asunción del informe técnico-jurídico en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas, con traslado del expediente a la Comisión Regional de Urbanismo al objeto de que emita el informe previo y favorable establecido en el artículo 39.5 del TRLOTAU.

**PUNTO 6º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL ÁREA U-8 DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARCAS DEL VILLAR (CUENCA)
PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE
URBANISMO.**

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial del Sector U.8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arcas del Villar (Cuenca) redactada por D. Jesús Alfaro González, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 6 de septiembre de 2006, para el trámite previsto en los artículos 38.1.b) del TR LOTAU y 139.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, emite el siguiente informe:

I. ANTECEDENTES

Arcas del Villar cuenta con una población de 945 habitantes.

El planeamiento vigente en el municipio son Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 27-07-1993.

Objeto: La presente Modificación se refiere al Plan Parcial del Sector 1 del área U.8 de las NNSS de Arcas del Villar. Tiene por objeto la modificación del punto 3.8.6 del PP de este sector aumentando el porcentaje de ocupación definido en la Modificación nº 1 de este PP (del 35%) al 70% para posibilitar la ampliación de una edificación hotelera instalada en una parcela del sector.

Antecedentes:

1. Condiciones establecidas en las NNSS de Arcas del Villar para la totalidad del área U.8 de suelo Residencial:

Superficie: 127.342 m²
Densidad: 20 viv /ha
Nº de viviendas: 257 Viv (891 hab.)
Coef edificabilidad bruto: 0.3039 m²/m²
Aprovechamiento (ua): 38.700 (ua) (m²c)

Se establecen las Tipología de vivienda unifamiliar aislada, en hilera o adosada e manzana.

Superficie mínima:	Aislada	600 m ²
	Adosada	170 m ²
Edificabilidad máx.:	Aislada	0,35 m ² /m ²
	Adosada (hilera o manzana)	0.70 m ² /m ²
Ocupación máxima:	Aislada	25%
	Adosada	70%
Nº de plantas:	II + Altílo (8 m.)	

2. Condiciones establecidas en el PP del Sector 1 de la U.8:

Se incluye un documento de adaptación a la LOTAU en el que se modifican las previsiones de edificabilidad para la U-8, pasando de la especificada en las NNSS de $0,3039 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a $0,3324 \text{ m}^2/\text{m}^2$ con el consiguiente aumento de Aprovechamiento. Además se añade, a las ya previstas, la tipología de vivienda unifamiliar pareada con las siguientes condiciones:

Ocupación máx.: 70%
Parcela mínima: 200 m^2 .

Asimismo se fijan las reservas establecidas en el Art. 31 y la cesión de aprovechamiento se establece en el 10%.

El PAU del Sector 1 se presenta por la Inmobiliaria LOVAR S.A. propietaria de los terrenos. Incluye el PP desarrollado con las nuevas condiciones establecidas en el documento de adaptación de las NNSS. Delimita en el Sector, dos polígonos a ejecutar en dos fases.

Superficie Total del Sector 1 delimitado en la U-8: **$33.275,03 \text{ m}^2$** (26,13%)
Edificabilidad ($0,3324 \times 33.275,03$) = $11.160,61 \text{ m}^2$ (figura $11.139,34 \text{ m}^2$ de techo)

La distribución de Superficies del Sector queda:

Cuadro de Superficies del Sector 1:

AER. Residencial Privado	$14.604,34 \text{ m}^2$
RML Residencial municipal por cesión obligatoria (10%)	$1.953,47 \text{ m}^2$
RMG Residencial municipal por SSGG	$952,55 \text{ m}^2$
AOD Área Otras Dotaciones	$2.228,81 \text{ m}^2$
LV Zona Verde parques y jardines	$1.818,28 \text{ m}^2$
LVJ Zona verde libre juegos	$1.999,59 \text{ m}^2$
LCP y LCV Viales y Aparcamientos	$9.767,99 \text{ m}^2$
S. Total	$33.275,03 \text{ m}^2$

3 Modificación Puntual N° 1 del PP del Sector 1 de la U.8:

Aprobada por el Ayuntamiento de Arcas en sesión de 30-04-2003.
Corrección de la distribución de los terrenos con un ligero aumento de la superficie del Sector **$33.514,37 \text{ m}^2$** y la ejecución del Sector 1 en una sola fase.

Se añade un área de Equipamiento privado con las siguientes condiciones de edificación:

Parcela mínima: 200 m^2
Ocupación máxima de parcela: 35%
Altura máxima II+ Altillo (8 m. a cornisa)

Se modifica la Edificabilidad bruta e igualmente los cuadros correspondientes a las NNSS.

Coefficiente de edificabilidad bruto del Sector: $0,4152 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Edificabilidad máxima ($0,4152 \times 33.514,37$) = **$13.915,16 \text{ m}^2$** de techo

La distribución queda de la siguiente forma:

Total Residencial S= 17.557,99 m² (II + Altillo)

Total (AEP) S = 3.077,43 m² (I+ Altillo)

S. total	Suelo	20.635,42 m ²
S. total	techo	13.634,88 m ²

Cuadro de Superficies del Sector 1:

AER. Residencial Privado	14.805,03 m ²
RML Residencial Público	1.747,07 m ²
RMG Residencial municipal por SSGG	1.091,17 m ²
AEP Área de Equipamiento Privada	3.077,43 m ²
AOD Área Otras Dotaciones	2.783,06 m ²
LVJ Zona verde libre juegos	3.366,26 m ²
LCP y LCV Viales y Aparcamientos	6.644,35 m ²
S. Total	33.514,37 m²

4 Modificación Puntual N° 2 del PP del Sector 1 de la U.8:

Aprobada por el Ayuntamiento en sesión de 29-01-2004.

La Modificación puntual N° 2 efectúa:

Ampliación de los usos específicos que se pueden implantar en las parcelas destinadas a área de Equipamiento privado (AEP), admiten además del deportivo: instalaciones generales, comercial; almacén; hotelero, etc.

Corrección en la superficie de una de las parcelas asignadas en la MP-1 a AEP, (la superficie total de suelo destinado a queda de 3.356,82 m²s).

Subsanación de erratas del plano O-3 del PP en el que se corrigen los siguientes puntos:

Plano O-3 del PP aprobado: S(AEP)= 2.385,23 m²; Altura máxima = I+ Altillo

Plano O-3 a Modificación puntual: S(AEP) = 2.664,62 m²; Altura máxima = II + Altillo

Resulta la siguiente distribución:

Total Residencial	S= 17.557,99 m ²
Total (AEP)	S= 3.356,82 m ²
S. total	Suelo S = 20.914,81 m ²

II. PROCEDIMIENTO

A. FASE MUNICIPAL

- Información Pública: - DOCM: n° 147 de: 19-7-06
- Periódico "El Día " de 22-7-06
- Certificado municipal de 24-8-06. Sin alegaciones
- Aprobación Inicial: 24-8-06

B. FASE AUTONÓMICA

Recibido el expediente con fecha 6-9-06, la Consejería de Vivienda y Urbanismo inicia el pertinente periodo de análisis, requiriendo al Ayuntamiento con fecha 7-12-06 para que complete y mejore el expediente.

El Ayuntamiento atiende el requerimiento con fecha 16-4-2007.

III. ESTUDIO TÉCNICO

La presente Modificación supone la 3ª del PP antes referido afecta a la ordenación del Sector 1 delimitado en la U-8.

Según se refleja en la Memoria tiene por objeto:

Aumentar el porcentaje de ocupación establecido para el Equipamiento privado en 35% al 70%.

Se aporte como Documentación, exclusivamente:

- La definición del Objeto de la Modificación
- Documento de refundición constituido por las hojas a sustituir en la Memoria del PP y que corresponde a la nueva redacción de los puntos afectados (pg. 39): 3.8.5 al 3.8.9.

La justificación radica en posibilitar la ampliación de un Hostal situado en la parcela AEP-1. Solicitud que se presenta por el interesado al Ayuntamiento en fecha 19-06-2006.

IV. CONSIDERACIONES.

Las NNSS establecen para el desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar (Urbanizable) las determinaciones correspondientes a la OE (uso global, Aprovechamiento máximo en m²t y densidad edificatoria residencial). Establecían además determinaciones de OD indicando condiciones de volumen y tipología edificatoria a cumplir en cada una de estas áreas.

Para el área U.8 de SAU, el uso característico y mayoritario de la actuación es el uso Residencial. Admitiendo como usos permitidos los establecidos en el Art. 179 correspondientes a las condiciones particulares en el SU Residencial.

El PP de desarrollo del Sector 1 (con una superficie de 33.275,03 m²) que divide en dos polígonos de actuación (UA conforme a LOTAU) y establece solo una Ordenanza para uso residencial unifamiliar admitiendo como usos permitidos: garaje; hotelero; comercial; espectáculos; comercial; social o reunión; deportivo; sanitario; administrativo y religioso, sin especificar nada más sobre las condiciones de implantación de los mismo. La OD del PP no reserva parcelas exclusivas para ninguno de estos usos a excepción de las reservas para las Dotaciones públicas denominadas AOD (Área para otras Dotaciones) destinadas, en parte, a equipamiento escolar.

La Modificación puntual nº 1 del PP, aprobada en CPU de 23 de febrero de 2003, modifica la OD establecida, destinando ciertas parcelas al uso de Equipamiento privado (AEP = 3.077,43 m²s) principalmente a uso deportivo. Define sus condiciones de

Volumen con una ocupación y edificabilidad determinadas ($O < 35\%$; $E < 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$; $P \text{ mínima} = 200 \text{ m}^2$).

Esta MP-1 aumenta, además la edificabilidad bruta a la cifra en $0,4152 \text{ m}^2/\text{m}^2$ así como la Superficie total del sector que pasa a $33.514,37 \text{ m}^2$. En este sentido sigue considerando en una misma bolsa los m^2 edificables totales permitidos que la MP N° 1 aumenta a $13.915,16 \text{ m}^2$ de techo edificable.

Realmente este uso pormenorizado estaba contemplado como admitido con las condiciones que se establecían en el Art. 179 de las NNSS aunque no se definían condiciones para su implantación (localización, parcela, volumen). El PP, en la OD, no reservaba ninguna parcela a la que se asignara otro uso que el residencial en vivienda unifamiliar aislada o adosada. Asimismo las NNSS no establecen aprovechamiento tipo ni coeficientes correctores de uso y tipología, limitando exclusivamente los m^2 de techo edificable al contemplar exclusivamente uso residencial, (edificabilidad bruta del total de la U-8).

Las condiciones de edificación establecidas en las NNSS (OD) pueden dar lugar diferentes aprovechamientos dependiendo de la ordenación que establezca el PP (y sucesivas modificaciones) **DEBIENDO COMPROBARSE Y JUSTIFICARSE QUE CON DICHAS CONDICIONES DE VOLUMEN NO SE SUPERA EL APROVECHAMIENTO (M^2 EDIFICABLES) FIJADO POR EL PLANEAMIENTO GENERAL** (resultado de aplicar la edificabilidad bruta definida, a la superficie total del Sector).

V. OBSERVACIONES.

A. Respecto al objeto de la Modificación:

La presente Modificación del PP (3ª) del Sector 1 de la U-8 de SAU de las NNSS de Arcas del Villar, pretende aumentar la ocupación máxima de parcela establecida en la MP-1 para AEP pasando este parámetro, del 35% al 70%, manteniendo la edificabilidad neta sobre parcela ($0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

Las NNSS establecen las condiciones de edificación (OD) para las unidades de SAU mediante condiciones de ocupación y altura y también con condiciones de edificabilidad máxima. Entendiendo que se deben cumplir todas las condiciones, mandará en la limitación, lógicamente, la más restrictiva.

El suelo neto destinado a AEP conforme a la corrección de superficies efectuada en MP-N° 2 aprobada, es de **$3.356,82 \text{ m}^2\text{s}$** .

La edificabilidad máxima permitida en cumplimiento de la Ordenanza para Equipamiento privado daría la siguiente edificabilidad: **$3.356,82 \text{ m}^2\text{s} \times 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1.174,88 \text{ m}^2\text{t}$** . La edificabilidad resultante de la aplicación de las condiciones de ocupación y altura máxima será el doble: $35\%(3.356,82) \times 2 = 2.349,77 \text{ m}^2\text{t}$. Siendo por lo tanto más restrictiva la aplicación del coeficiente de edificabilidad.

Si con una ocupación del 35% se dobla el aprovechamiento, el aumento al 70% de ocupación lo doblaría a su vez (obteniéndose $4.699,54 \text{ m}^2\text{t}$). Como se ha dicho anteriormente la edificabilidad máxima permitida será siempre la obtenida en aplicación del coeficiente de edificabilidad (que se mantiene en $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$), y el aumento de ocupación nunca sería efectivamente realizable sin modificar dicho coeficiente.

En todo caso la edificabilidad total obtenida en todo el Sector no puede sobrepasar la edificabilidad total en m²t condicionada desde el planeamiento general (y modificada por el PP y la MP-Nº1 sucesivamente) en función del coef de edificabilidad bruta establecido (0,4152 m²/m²) y con el que se obtiene una edificabilidad máxima para el sector de **13.915,16 m² de techo.**

La superficie de suelo neto Residencial (17.559,99 m²) que al estar distribuido en parcelas menores de 600 m² (condición de la tipología de vivienda aislada) serán de tipología hilera o pareada con una edificabilidad máxima de acuerdo con la ordenanza del PP de 0,7 m²/m² y ocupación máxima del 70% en dos plantas. Como en el caso anterior será más restrictiva la obtenida en aplicación del coef de edificabilidad, obteniéndose una edificabilidad máxima para todo el sector 1 de: 17.559,99 x 0,7 = 12.291,99 m² de techo.

La totalidad de m²t resultantes de la aplicación de la ordenanza será:

AEP	1.174,88 m ² t
RESIDENCIAL	12.291,99 m ² t
TOTAL	13.466,87 m²t < edif. Máxima permitida =13.915,16 m²t

Se concluye que:

La propuesta de agrupar la edificabilidad correspondiente a la totalidad del suelo destinado al uso pormenorizado AEP (Área de Equipamiento privado: S= 3.356,82 m²s distribuidas en tres parcelas) en una sola de ellas, **no tiene lógica ni posible aplicación.** Las condiciones de edificación y volumen establecidos en la ordenanza son de aplicación en **todas y cada una** de las parcelas dedicadas a ese uso **porque así se ha definido en el propio planeamiento.** mientras exista una parcela calificada con este uso será edificable en las condiciones establecidas en la ordenanza para el.

El aumento de la ocupación no podrá nunca superar la edificabilidad máxima que se admite en AEP que es de 0,35 m²/m² ya que no se varía dicho coeficiente en la modificación propuesta.

Conforme al Art. 120 del RP, Se debe explicar y justificar, en cualquier caso, que no existe incremento de aprovechamiento y/o, en su caso, considerar las medidas compensatorias precisas.

B. En relación con la documentación aportada:

Todo Documento de Innovación debe contener la Documentación establecida en el Art. 121 del RP.

Se reitera:

Falta darle una estructura al documento, que debe contener, (además del documento de refundición) una memoria informativa y justificativa una mínima explicación de: su objeto así como **su justificación y conveniencia.**

Conforme al punto 1.b) de este art. 121:” Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices de evolución urbana.....”

Deben presentarse ambos correctamente encarpetados.

Se emite el presente informe técnico-jurídico en base al Art. 38 del TR LOTAU.

Vista la documentación que conforma el proyecto presentado, se observa que la finalidad de esta modificación puntual al Plan Parcial es el incremento de la ocupación para el equipamiento privado del 35 al 70 por ciento, siempre y cuando no se incremente la edificabilidad. Significar que si la edificabilidad ya está colmatada no procede llevar a cabo la modificación planteada.

VI. 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.f):

Artículo 8. De las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

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

f) Emitir informe técnico-jurídico sobre los Estudios de Detalle y los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada, así como sobre los Programas de Actuación Urbanizadora, en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a su aprobación definitiva.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, acuerda por unanimidad, la asunción del informe técnico-jurídico en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas, en las que se concluye que no procede la modificación planteada

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

PUNTO 7.1.- EXPTE. 39/06. INSTALACIONES PARA LICENCIA DE ACTIVIDAD PAINTBALL, PROMOVIDA POR D. MANUEL SÁNCHEZ TOLEDO, EN BELINCHÓN (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 9-11-05.
- Informes municipales de fechas 5-6 y 5-12 de 2006, relativo a:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no se encuentran clasificados como suelo rústico de especial protección, de fecha 5-6-06.

- Información pública:
 - D.O.C.M. núm. 75 de fecha 10-4-06
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 3-4-06
 Sin alegaciones, según certificados municipales de fechas 5-6-06 y 8-3-07.
- Informes del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fechas 14-12-04, 4-5 y 30-10 de 2006 en los que indican que no es necesario ser sometido a evaluación 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

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de BELINCHÓN, en la parcela 39 del polígono 506 que tiene una superficie de 49.340 m². El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Jaime Canut Vall y está constituido por un documento visado en fecha 10-5-05.

La actividad consiste en juego al aire libre donde un grupo de personas debe dar caza a otro de forma pacífica y deportiva.

Dispone de acceso rodado, energía eléctrica (grupo electrógeno), fosa séptica y agua de pozo.

La parcela está dividida principalmente en: Zona de aparcamiento, zona de juegos y zona de estar.

La zona de aparcamiento, será la destinada al estacionamiento de los coches del personal y esta situada frente la puerta de acceso.

La zona de juegos esta dividida en cinco campos de juego:

Campo nº 1: Con bidones.

Campo nº 2: Con neumáticos o ruedas de caucho.

Campo nº 3: Mixto con bidones y neumáticos.

Campo nº 4: Con palets de madera a modo pantalla y alpacas.

Campo nº 5: Mixto de alpacas, ruedas y bidones.

En la zona de estar hay una serie de locales que dan servidumbre a la actividad. Son los siguientes:

Local para alojamiento de pozo de agua y bomba de trasiego.

Local destinado a almacenes.

Local de aseos, dividido en hombres y mujeres.

Local destinado a bar y vestuarios.

Local destinado a alojamiento de grupo electrógeno y compresor de aire.

Zona de estar y picnic y zona de juegos de mesa para niños y acompañantes que no desarrollen la actividad.

INFORME

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

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

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de un uso terciario, recreativo (art. 10), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: 24.670 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 reponer los terrenos a su estado original.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 7.2.- EXPTE. 196/06. AMPLIACIÓN DE PROYECTO BÁSICO DE RESTAURANTE, CAFETERÍA Y MERENDERO, PROMOVIDO POR RESTAURANTE MERENDERO SANTA QUITERIA, S.L., EN TÉBAR (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 15-2-06
- Informe municipal favorable de fecha 24-9-06 relativo a:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población
 - Justificación de la ubicación conforme al art. 26.4 del Reglamento de Suelo Rústico.

Certificado municipal expresando la clasificación del suelo rústico, de fecha 2-10-06.

- Información pública:
 - D.O.C.M. num. 191 de fecha 15-9-06
 - Periódico "El Día de Cuenca, de 10-9-06
- Sin alegaciones, según certificados municipales de fechas 2 y 7 de octubre de 2006.
- Autorización de la Diputación Provincial Cuenca, como administración titular del CUV-8307 de fecha 8-11-06.
 - Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de 12-3-2007 en el que indica que cuenta con resolución de esta Delegación de fecha 19-6-06 sobre evaluación de impacto ambiental.
 - Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 29-3-07, que califica la actividad de bar-restaurant como molesta.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de TÉBAR, en las parcelas 5 Y 6 del polígono 10 que tienen una superficie de 26.410. m².

El proyecto ha sido redactado por los Arquitectos D. Vicente Chiva Carrión y D. Pablo Chiva Robles y está visado con fecha 11-7-06.

Se trata de un edificio de dos plantas, con una superficie construida total de 1.948,54 m², desarrollados en planta baja 1.171,63 y en planta primera 726,91. La actividad que se desarrollará será la de bar-restaurante.

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

Justifica la ubicación en el medio rural de conformidad con el artículo 26.4 del Reglamento de Suelo Rústico.

INFORME

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

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

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de un uso terciario, hostelero (art. 9.2), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: 13.572,32 m².

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

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística

PUNTO 7.3 - EXPTE. 202/06. EDIFICIO PARA CAFETERÍA Y RESTAURANTE, PROMOVIDO POR LASERNA TRIVIÑO, S.L., EN CASTILLO DE GARCIMUÑOZ (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 9-12-04.
- Informe municipal favorable de fecha 5-5-06 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
 - Justificación de la ubicación conforme al art. 26.4 del Reglamento de Suelo Rústico.

Certificado municipal expresando la clasificación del suelo rústico, de fecha 2-4-07.

- Información pública:
 - D.O.C.M. num. 15 de fecha 20-1-06
 - Periódico "El Día de Cuenca, de 21-6-06
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 20-12-06.
- Autorización de la Unidad de Carreteras del Estado en Cuenca, como administración titular de la A-3 de fecha 21-12-05.
 - Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de 7-4-06 en el que indica que cuenta con resolución de esta Delegación de fecha 2-1-06 sobre evaluación de impacto ambiental.
 - Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 19-10-06, que califica la actividad como molesta.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de CASTILLO DE GARCIMUÑOZ, en las parcelas 33 y 1.013 del polígono 504 que tienen una superficie de 83.890. m².

El proyecto ha sido redactado por los Arquitectos D. Diego y D. Andrés Torrente Garavilla y está visado con fecha 3-8-04 y anexos de fechas 25-10-05, 11-6-06 y 7-3-07.

Se trata de la construcción de un edificio para cafetería y restaurante en la calzada derecha de la Autovía A-3 p. k. 162+010. Cuenta con una superficie construida total de 1.108,79 m², desarrollados en planta baja 866,88 y semisótano 241,91. La actividad que se desarrollará será la de cafetería-restaurante.

Dispone de energía eléctrica, agua de pozo, depuradora de aguas residuales y acceso rodado.

Justifica la ubicación en el medio rural de conformidad con el artículo 26.4 del Reglamento de Suelo Rústico.

INFORME

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

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

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de un uso terciario, hostelero (art. 9.2), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: 45.000 m².

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, y de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 8.1.g) del Decreto 31/2005 por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda 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).
- 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 7.4.- EXPTE. 2/07. NAVES DESTINADAS A ASERRADERO Y ALMACENAJE DE MADERA, PROMOVIDO POR MADERAS RUIZ PEREZ, S.L., EN VILLALBA DE LA SIERRA (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 13-12-05.
 - Informe municipal favorable de fechas 3-4-06 y 23-3-07 5-5-06 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
 - Justificación de la ubicación conforme al art. 23.1 del Reglamento de Suelo Rústico.
 - Certificado municipal expresando la clasificación del suelo rústico, de fecha 14-12-05.
 - Información pública:
 - D.O.C.M. num. 25 de fecha 3-2-06
 - Periódico "El Día de Cuenca, de 22-3-07
- Sin alegaciones, según certificado municipales de fecha 5-5-07.
- Solicitud de autorización a la Confederación Hidrográfica del Júcar.
 - Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de 2-2-07.
 - Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 22-2-07, que califica la actividad como molesta.
 - Informe de la Delegación Provincial de Obras Públicas de Cuenca de fecha 28-9-06.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de VILLALBA DE LA SIERRA, en la parcela 16 del polígono 7 que tienen una superficie de 33.480. m².

El proyecto ha sido redactado por el Arquitecto D. José María Ferrandis Arribas y está visado con fecha 29-11-05.

Se trata de la construcción de dos naves, con una superficie total construida de 2.080,52 m². desarrollados una nave A de 1.194,13 m² para aserradero y otra nave B de 854,18 m² para almacenaje de madera. Tendrá una capacidad para 15.000 m³ de madera.

Dispone de energía eléctrica (solicitud a Unión FENOSA), agua de pozo, fosa séptica y acceso rodado.

Justifica la ubicación en el medio rural de conformidad con el artículo 23.1 del Reglamento de Suelo Rústico.

INFORME

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

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

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de un uso industrial (art. 7.2), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: 16.740 m².

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

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, y de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 8.1.g) del Decreto 31/2005 por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda por unanimidad **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de las correspondientes autorizaciones de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de VILLALBA DE LA SIERRA. Una vez concedida la licencia lo comunicará a esta Comisión Provincial de Urbanismo

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 7.5.- EXPTE. 36/07. INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA EN BAJA TENSIÓN DE 200 SISTEMAS DE 100 KWn PROMOVIDA POR NOVESOL LEVANTE S.L. EN OLMEDILLA DE ALARCÓN (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 11-10-06.
- Informe municipal favorable de fecha 10-4-07, 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 10-4-07.
- Información pública:
 - D.O.C.M. núm. 266 de fecha 25-12-2006
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 28-12-2006

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 10-4-07
- Resolución de la Dirección General de Industria y Tecnología de autorización administrativa de la instalación solar fotovoltaica de 20.000 kw, de fecha 12 de marzo de 2007.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de OLMEDILLA DE ALARCÓN, en las parcelas 1, 5, 6, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 53, 1002, 1003, 1004, 1005, 1007, 1009 del polígono 503 con una superficie total vinculada de 103,22 HAS., de ellas ocupada por las placas 46,66 Has, correspondiendo a cada una de ellas la siguiente superficie:

PARCELA	ÁREA TOTAL	ÁREA VINCULADA		
NUMERO	Ha	PLACAS	REFORESTACIÓN	TOTAL VINCULADO
1	260	6,579	56,56	63,139
5	9,004	2,68	0	2,68
6	6,319	3,28	0	3,28
26	0,901	0,901	0	0,901

27	2,482	2,482	0	2,482
28	1,063	0,032	0	0,032
29	0,316	0,316	0	0,316
30	1,565	0,46	0	0,46
31	1,517	1,517	0	1,517
32	1,197	1,197	0	1,197
33	1,235	0,032	0	0,032
34	0,758	0,758	0	0,758
35	0,698	0,698	0	0,698
36	0,245	0,245	0	0,245
37	0,79	0,79	0	0,79
38	0,367	0,367	0	0,367
39	0,525	0,525	0	0,525
40	1,89	1,89	0	1,89
41	0,173	0,173	0	0,173
42	2,298	2,298	0	2,298
43	0,346	0,346	0	0,346
44	0,226	0,226	0	0,226
45	0,043	0,043	0	0,043
48	0,184	0,184	0	0,184
49	0,532	0,532	0	0,532
53	0,132	0,013	0	0,013
1002	0,567	0,567	0	0,567
1003	0,313	0,0363	0	0,0363
1004	41,428	13,1567	0	13,1567
1005	0,236	0,236	0	0,236
1007	11,139	1,89	0	1,89
1009	3,918	2,21	0	2,21
		46,66	56,56	103,22

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Industrial D. Manuel Argüelles Linares y está constituido por un documento visado en fechas 25-9-06 y anexo de 8-5-07.

La instalación solar fotovoltaica de 20.000 kWp está constituido por 200 sistemas de 100 kwn.

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: 56,56 Has. de vegetación autóctona.

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

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 7.6.- EXPTE. 39/07. PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO DE 2,5 MW FORMADO POR 25 UNIDADES DE CENTRAL SOLAR INDEPENDIENTES CON ESTRUCTURA FIJA, PROMOVIDA POR FOTOVOLTAICA DE EL POZUELO S.A., EN EL POZUELO (CUENCA).

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 9-1-07.
- Informe municipal de fecha 24-4-07, 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 24-4-07.
- Información pública:
 - D.O.C.M. núm. 23 de fecha 31-1-07
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 23-1-07
 Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 24-4-07.
- Informes del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fechas 3-5 y 26-10 de 2006 en los que indican que no es necesario ser sometido a evaluación de impacto ambiental.
- Resolución de fecha 12-1-2007 de la Dirección General de Industria y Energía de autorización administrativa.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de EL POZUELO, en las parcelas 31 y 41 del polígono 20 que tienen una superficie de 239.824 m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Industrial D. Ángel Montalvo Garrido y está constituido por un documento visado en fecha 3-10-06.

La instalación está constituida por 25 plantas solares fotovoltaicas de 100 kWh cada una. Potencia total 2.500 kW. La superficie ocupada es de 113.389 m².

INFORME

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

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

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

Superficie objeto de replantación: 126.435 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 por

unanimidad acuerda **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística

**PUNTO 7.7.- EXPTE. 41/07. PLANTA FOTOVOLTAICA DE 35 MW
CONECTADA A RED “DULCINEA SOLAR” PROMOVIDA POR
AVANZALIA SOLAR, S.L. EN OSA DE LA VEGA (CUENCA).**

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 5-2-07
 - Informe municipal favorable de fecha 16-4-07, 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 7-5-07.
 - Información pública:
 - D.O.C.M. núm. 41 de fecha 23-2-07
 - Periódico “EL DÍA”, de Cuenca, de 17-2-07
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 27-3-07
- Solicitud en la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Industria y Energía de fecha 20-3-07 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 26-10-06.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de OSA DE LA VEGA, en las parcelas 138, 144, 164 A 174 del polígono 2º con una superficie total de 86,5001 has. Según resolución de la Delegación Provincial de Agricultura de fecha 13 de febrero de 2007 por la que se modifica el Acuerdo de Concentración Parcelaria de la zona de Osa de la Vega las citadas parcelas constituyen la actual **166** con una superficie de 86,5001 has. de las que 3,5533 has pertenecen al término municipal de Hontaya, por lo que la superficie total que se vincula es **82,9468 HAS.** del término municipal de Osa de la Vega.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Industrial D. José Vicente Santana Lement y está constituido por un documento visado en fechas 30-1-07 y anexo de 15-5-07.

La instalación en su conjunto, consta de los siguientes elementos:

- 184.400 módulos fotovoltaicos marca Kyocera Solar modelo KC200GHT-2.
- Conjunto de estructuras soporte.
- 350 ondulaciones electrónicos marca SMA modelo SC100-O de intemperie tipo centralizado de conexión a red.
- 350 centros de transformación 400V/20kVA.
- Cuadros eléctricos, cableado, protecciones y elementos de seguridad.
- Cajas de protección y media con contadores bidireccionales de energía eléctrica.

La instalación convertirá la energía que proporciona el sol en energía eléctrica en media tensión, 20 kVCA (trifásica), que se inyectará directamente en la red de distribución eléctrica, sin ningún tipo de acumulador o batería.

La instalación en su conjunto estará formada por 350 unidades independientes de 100 kW en baja tensión, formados por el correspondiente campo fotovoltaico y ondulator. Todos los sistemas compartirán la línea de evacuación. La energía en baja tensión proveniente de las 350 unidades de 100 kW pasa por un único escalón de transformación en media tensión (20 kV) por medio de 350 CT's de 100 kVA. La energía una vez transformada en media tensión se inyecta directamente a la red de distribución eléctrica.

La potencia instalada en el campo fotovoltaico es de 36.960 kWp (kilovatios pico), y aportará 51.526.783 kWp anuales.

Cada una de las 350 unidades de 100 kW estará formada por 528 módulos marca Kyocera Solar modelo KC-200GHT-2 formando 22 cadenas de 24 módulos cada una conectados en serie generando una tensión V_{mp} de 631,2 V. La salida de los módulos fotovoltaicos alimenta a 3 cajas de conexión FV CC (2 cajas con 7 cadenas de módulos y 1 caja con 8 cadenas en paralelo cada una). La intensidad de corriente total de la agrupación es de $I_{mp} = 167,42$ A.

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: la totalidad de la superficie vinculada, 82,9468 has por medio de hidrosiembras.

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

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente y, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 8.1.g) del Decreto 31/2005 por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda por unanimidad **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, condicionando su eficacia a la obtención de las correspondientes autorizaciones de las CONSEJERÍAS DE INDUSTRIA Y TECNOLOGÍA y de MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO RURAL lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de OSA DE LA VEGA. Una vez concedida la licencia lo comunicará a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).

- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 8º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

No los hubo.

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE

Fdo.: Luís Carlos Sahuquillo García