

## **ACTA Nº 1/2008**

### **COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO**

En Cuenca, siendo las **10,30** horas del día **18 de febrero de 2008**, se reúne la Comisión Provincial de Urbanismo en la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, en primera convocatoria, asistiendo a la misma las siguientes personas:

**PRESIDENTE:** D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

**VICEPRESIDENTE:** D. Rodrigo Molina Castillejo, Delegado Provincial de la Consejería Ordenación del Territorio y Vivienda.

#### **VOCALES:**

D. Darío Fco. Dolz Fernández, Delegado Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca.

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

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

D. Enrique del Pozo Torralba, en Representación de la Delegación Provincial de Agricultura 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 Sociedad de la Información de Cuenca.

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

Dña. Carmen Torralba Valiente, en representación de la Excm. Diputación Provincial.

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

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

Dña. M<sup>a</sup> Elisa Almodóvar Sánchez, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha en Cuenca.

D. Jesús Esteban Iniesta, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, en representación de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.

**SECRETARIO:**

D. José Antonio Valdés Ruiz, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Cuenca.

**PONENTE:**

D. José Luís García Morillas, Jefe de Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Cuenca.

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

No asisten:

**VOCALES:**

D. Eugenio Alfaro Cortés, Delegado Provincial de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia de Cuenca.

Dña. Carmen Mota Utanda, experta en Urbanismo.

D. Juan Pedro Ruiz Fernández, experto en Urbanismo.

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

## ORDEN DEL DÍA

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

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

### PUNTO 2º.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MONTALBO (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

Con fecha 20 de septiembre de 2007, y a los efectos previstos en los artículos 37 TR LOTAU y 136 RP LOTAU, se recibe en esta Delegación el Expediente de Modificación Puntual Nº 5 del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo (Cuenca), para su Aprobación definitiva.

## TRAMITACIÓN

### **I. Art. 36.2 TR LOTAU**

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

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

- D.O.C.M. nº 194 19-09-2006
- Periódico "El Día" 22-09-2006
- Tablón de anuncios
- Certificado municipal sobre resultado del trámite 27-10-2006  
(Sin alegaciones)

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

- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras 21-09-2006 y 11-10-2006
- Confederación Hidrográfica del Guadiana 11-12-2006

*"Se informa favorablemente el proyecto de Modificación Puntual nº 5 del Plan de Ordenación Municipal del término municipal de Montalbo, en la consideración que se incluirán en los consiguientes proyectos de obra las conclusiones incorporadas en el presente informe."*

- Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural 31-07-2007  
Evaluación Ambiental Preliminar:

*"Conclusiones.*

*Examinada la documentación presentada se considera que la Modificación Puntual Nº 5 del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo (Cuenca) es ambientalmente viable si se cumplen todos los condicionantes que se recogen en esta Evaluación Ambiental Preliminar, y si para futuros crecimientos se asumen los criterios que a continuación se exponen:*

1. *Ya se decía en la Evaluación Ambiental Preliminar de la Modificación Puntual N° 4 del POM de Montalbo que con el fin de garantizar que en un futuro no se extienda la presencia de terrenos urbanizados más allá de lo admisible para garantizar la conservación de los valores que motivaron la declaración de la Reserva Natural, que debería presentarse junto al Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolla la Modificación N° 4, un estudio, que analice las parcelas situadas entre el límite Sur y Suroeste del Sector 17 hacia la carretera CM-3120, desde el punto de vista de la distancia al espacio protegido y la pérdida de terrenos agrícolas utilizados por aves protegidas, orientado para determinar una ampliación de la Zona Periférica de Protección, una modificación del planeamiento urbanístico vigente como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural o establezca criterios que orienten la ubicación de zonas verdes u otras acciones, que deberá contar con el visto bueno del Organismo Autónomo de Espacios Naturales. No se tramitarán nuevas modificaciones de planeamiento en el entorno del Sector 17 hasta que se dé el visto bueno al mencionado estudio o acuerdo entre el Ayuntamiento de Montalbo y el órgano gestor de la Reserva Natural.*

*Ese estudio, en todo caso, debería hacerse antes de la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle esta modificación, o antes de la tramitación de cualquier otra modificación puntual.*

2. *No se podrá hacer uso de la captación de aguas subterráneas, prevista en la documentación, a través de un sondeo denominado "sondeo N° 3", para abastecimiento del desarrollo planteado en la presente Modificación Puntual. Dicha captación podría repercutir gravemente en la dinámica hidrológica natural de la Laguna de El Hito, ya que la zona de actuación se ubicaría en la cuenca vertiente del humedal.*
3. *La Modificación Puntual N° 5 afecta a matorral gipsófilo relacionados con la asociación Lino differentis-Salvietum lavandulifoliae.*

*Todos los terrenos que albergan Hábitats y Elementos de Geomorfológicos de Protección Especial existentes en el ámbito territorial de la Modificación Puntual N° 5, deben clasificarse bajo la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural, salvo las excepciones expresas y justificadas por razones de interés público de orden superior que pueda realizar el órgano competente para su aprobación definitiva.*

*Aquellos terrenos que presenten estos hábitat, y que de acuerdo al planeamiento urbanístico vigente y el que se establece en la Modificación Puntual N° 5, objeto de esta evaluación ambiental, que tengan la consideración de suelo urbanizable deberán recalificarse como zona verde, y cualquier propuesta de modificación futura de su calificación deberá someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental. Deberán contar con un Plan de Ordenación que se desarrollará mediante planes periódicos de conservación, de forma que se garantice su mejor preservación y evolución. Las actuaciones que afecten a su naturalidad deberán contar con el visto bueno de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca.*

4. *Junto a la zona sobre la que se plantea la Modificación Puntual se encuentra la Reserva Natural de la Laguna de El Hito, declarado por el Decreto 26/2002. Se trata de una zona con una gran riqueza faunística que se verá afectada ineludiblemente por el desarrollo de la presente actuación. El Estudio Ambiental no se ha propuesto ningún tipo de medida encaminada a disminuir los efectos que indudablemente se producirán sobre la fauna de la zona. Se propone como medida compensatoria la adquisición y posterior cesión al organismo gestor del Organismo Autónomo de Espacios Naturales de una superficie equivalente a, como mínimo, a*

*un porcentaje de la superficie de la Modificación Puntual Nº 5, en la Reserva natural de la Laguna de El Hito, que a continuación se indica:*

- *5 %, si se trata de parcelas cuya actividad agrícola fue declarada incompatible con la conservación de la Reserva.*
- *7,5%, si se trata de parcelas dentro de la reserva, no declaradas incompatibles.*
- *10% si se trata de parcelas en la zona periférica y,*
- *12,5%, si se trata de parcelas colindantes con la zona periférica,*

5. *Cualquier alteración del régimen de escorrentía de las aguas pluviales que vierten a la laguna, a las aguas subterráneas, o la contaminación de ambas, podría causar importantes afecciones.*

*En la actualidad este arroyo tiene la clasificación de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (dominio público hidráulico arroyo Las Zorreras). Esta deberá ser su clasificación salvo que se actúe en el modo previsto en el punto tercero de estas conclusiones.*

6. *En la actualidad, y según los propios datos suministrados, sólo queda justificado el abastecimiento para los desarrollos Nº 1 y 2. Las necesidades totales son muy superiores a la dotación de agua con la que cuenta el municipio en la actualidad. El desarrollo de la presente Modificación Puntual, supone unas necesidades de agua de 34,28 litros /segundo, casi tanto como los consumos totales (40,021 l/s) del consumo de la población censada y de las cuatro modificaciones puntuales aprobadas anteriormente. Para suplir dichas necesidades se prevé la realización de una serie de infraestructuras como la apertura de nuevos sondeos en un sistema declarado deficitario.*

*Por otro lado, la captación principal ha sufrido una variación importante en la calidad de sus aguas, superándose los límites máximos de sulfatos y magnesio permitidos para aguas potables y consumo público, establecidos por ley en el RD 140/2003.*

*Se condiciona la aprobación de esta nueva modificación a que se garantice por el órgano competente la satisfacción de las necesidades planteadas.*

7. *En referencia a la depuración de aguas, en la actualidad ni el propio municipio de Montalbo cuenta con depuradora municipal y, aunque cada nuevo desarrollo urbanístico plantea la construcción de su propia EDAR, la situación se agravaría si se construyeran viviendas sin que ninguna estación depuradora hubiese entrado en funcionamiento. Por ello, la aprobación de esta nueva modificación queda condicionada a que exista una EDAR, con capacidad suficiente, construida y en funcionamiento previamente a la entrega de la primera vivienda.*
8. *En referencia al campo de golf, la actuación se localiza dentro del ámbito del Alto Guadiana declarado deficitario. Así lo establece el Plan Hidrológico Guadiana I. De lo indicado en el punto "C-4. Hidrología e hidrogeología" se deduce que no puede tramitarse un uso de agua de riego para campos de golf como "abastecimiento a poblaciones" por tratarse de un "uso recreativo".*

*Se condiciona la licencia e inicio de las obras inherentes al campo de golf a la obtención de la concesión de agua para riego, así como la puesta en marcha del sistema de depuración municipal, de donde únicamente podrán proceder las aguas para el riego.*

9. *Proyectos que desarrollen la modificación puntual que deberán someterse al procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental :*

- i. Proyecto de actuación urbanizadora.
- ii. Proyecto de abastecimiento de aguas.
- iii. Proyecto de saneamiento, y depuración.
- iv. Proyecto de campo de golf.

10. La no afección al paisaje se garantizará cuando se realice el Estudio de Impacto Ambiental del programa de actuación urbanizadora que incluirá un adecuado Estudio de Paisaje, en el que se garantice que los volúmenes edificatorios, el tipo de construcción y la forma de distribución no rompa la alta fragilidad de los valores naturales singulares de la zona, y asegure su continuidad con el entorno.

**MEDIDAS NECESARIAS PARA LA INTEGRACIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO** (según art. 36 del Reglamento 178/2002, de 17 de diciembre, que desarrolla la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla - La Mancha y se adaptan sus anejos):

Desde una perspectiva de una ordenación racional del territorio que produzca efectos mínimos sobre el entorno y que a la vez permita un legítimo desarrollo socioeconómico, ajustado a criterios de sostenibilidad y de respeto al medio ambiente, se considera conveniente que el crecimiento urbano, se produzca en las inmediaciones del casco urbano de Montalbo, concretamente en aquellas zonas carentes de vegetación natural y afectadas por actuaciones antrópicas, como pueden ser terrenos de cultivo. Se detectan numerosas zonas próximas al casco urbano que presentan estas características, por lo que no se considera lógico ocupar zonas que albergan formaciones vegetales cuando queda suficiente suelo apto ambientalmente para urbanizar en el municipio.

Plantear crecimientos al margen de la propiedad que haga más eficaces las infraestructuras y servicios urbanos o que colabore con la lógica del crecimiento sostenible y de crecimiento racional en "mancha de aceite" del casco urbano, con el fin de evitar situaciones como:

- a. El coste inicial para dotar a este crecimiento aislado de todos los servicios necesarios, al margen de los preexistentes en el núcleo urbano originario, será muy alto: viales de acceso a carreteras y al casco urbano, captaciones, depósito y redes de acometida de agua, líneas eléctricas, líneas de telefonía, alcantarillado y depuración, recogida de residuos, y otros servicios municipales. A ello se deben unir, la construcción de infraestructuras necesarias: accesos, colegios, centros de salud, etc.
- b. La urbanización difusa va a dar lugar a un parque residencial, con unas necesidades de mantenimiento y gestión de servicios urbanos que supondrán una gran presión sobre las arcas municipales a medio plazo. Existen experiencias en las que se ha demostrado que urbanizaciones con densidades bajas, el coste de mantenimiento público de una urbanización con una densidad media de 30 viv/ha, triplica mantenimiento de una zona urbana con una densidad de 70 viv/ha.
- c. La vida en la ciudad dispersa exige además una movilidad continua y obligada para acceder a los diferentes espacios de la cotidianeidad: el trabajo, las compras, la enseñanza, el deporte o el ocio, las dotaciones, el encuentro con otros, implican desplazamientos constantes y continuos casi siempre en el vehículo privado, al imposibilitar las bajas densidades la dotación de un acceso fácil al transporte público. Ocasionaría problemas de atascos y molestias en la vida cotidiana del casco urbano existente. Se incrementan las emisiones por

*transporte y una menor eficiencia energética en las viviendas, que contribuye de forma negativa en la lucha contra el cambio climático.*

- d. *La gestión de estos espacios de urbanización difusa o de "ciudad extensa" no suele traducirse en mejoras generalizadas del nivel de vida para el municipio existente, sino que comportan, cada vez más, altos y crecientes costes económicos, sociales y ambientales para el municipio. Y no sólo eso, existe la preocupante tendencia a la creación de núcleos con una población que no se implica en la vida cotidiana del núcleo urbano existente.*

*Los proyectos de infraestructuras que desarrollen los sectores urbanizables deberían definir las siguientes medidas preventivas:*

- *Reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.*
- *Con el fin de promover una adecuada gestión del recurso de agua, se debería establecer un sistema de tarifación por tramos en el consumo de agua. Con esta medida se trataría de penalizar los consumos de agua desmesurados generalmente por usos diferentes a los estrictamente domésticos o por falta de celo en el mantenimiento y garantizar un uso sostenible del recurso.*
- *Para mejorar el sistema de saneamiento y afectar en menor medida al sistema de depuración, se debería separar el sistema de recogida de las aguas residuales de las pluviales (red separativa).*

*A la hora de diseñar las redes de evacuación de aguas de las zonas a urbanizar se considerarán tres redes para las distintas aguas que fluyen por el sector urbanizable, que serán:*

- *Red de aguas grises (aquéllas que provienen de los desagües de los aparatos sanitarios de aseo personal, tales como bañeras, duchas, lavabos o bidés, no siendo aptas sanitariamente para el consumo humano);*
- *Red de aguas negras, que llevará éstas a la EDAR para su depuración;*
- *Red de pluviales (provenientes directamente de la lluvia), cuyo volumen podría destinarse al riego de zonas verdes y ajardinadas.*

*Por tanto se propone el dimensionamiento de una red que abastezca a la urbanización de aguas regeneradas (aquéllas que provienen de la depuración en fase terciaria de las aguas negras, no siendo aptas sanitariamente para el consumo humano) que se emplearían en la evacuación de sanitarios, riego de calles, etc.*

*Esta red estaría asociada a la red de saneamiento de aguas grises, ya que éstas últimas entrarían en la red de abastecimiento de aguas regeneradas para cumplir un mismo fin.*

*Para la red de pluviales, al existir un cauce natural cercano, se procurará llevar éstas hasta dicho cauce.*

- *En los diseños de las áreas verdes, se utilizarán especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped,...). Se emplearán abonos de liberación lenta. La poda se debería hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural. Se podrían emplear cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo*

*desechado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.*

- Los proyectos que desarrollen la urbanización deberán contemplar los lugares de acogida de los contenedores de residuos urbanos según el ratio fijado en el Decreto 70/1999, de 25 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos de Castilla - La Mancha, se considera como espacio necesario para contenedor de acera, 1/75 hab. (resto): 2 m<sup>2</sup> y para área de aportación 1/ 500 hab. (p/c, vidrio y envases): 10 m<sup>2</sup>. los contenedores tendrán la consideración de elementos integrantes en el mobiliario urbano.*
- Se deberá evitar la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo se reutilizarán para el riego de las zonas verdes públicas y privadas, siempre que sea posible, las aguas residuales urbanas generadas, una vez depuradas, o las pluviales recogidas en la red separativa.*

*Para ello en las zonas comunes de, viviendas y urbanización se realizará el tratamiento, almacenamiento y recanalización del agua de lluvia (blancas y grises) para su reutilización en viviendas y usos comunes.*

- Se reducirá al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.*
- Sería recomendable habilitar carriles-bici en la urbanización y en los accesos, con objeto de facilitar y fomentar el desplazamiento no contaminante (vehículos sin motor) dentro de la ciudad.*
- En los viales se deberían utilizar materiales de pavimentación de tipo poroso. En especial se usarán pavimentos permeables al agua en las áreas peatonales, evitando las soleras de hormigón, así como en áreas de aparcamiento distintas de la calzada normal de vehículos.*
- Adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales constructivos y colores que se adapten al entorno natural, evitando especialmente la utilización de colores vivos.*
- Unión de estas zonas al entorno natural a través de zonas verdes de especies vegetales autóctonas de la zona (que deberán seguir las determinaciones referidas en el apartado D - 4), que no deben constituir meras áreas residuales sin valor, sino que han de servir como elementos de transición entre el suelo agrario y la zona urbanizable, sirviendo así para la integración paisajística de las mismas.*
- En la prolongación o diseño de nuevas calles se debería contemplar que las aceras tengan el suficiente ancho para albergar dos filas de alcorques para implantación de arbolado, una a cada lado de la calle, con distancia máxima entre alcorques de la misma fila de 8 metros. Los alcorques deberían tener unas dimensiones mínimas de 1 m. de lado.*

*Además, y para mayor eficiencia de las plantaciones, es preciso:*

- Una correcta elección de la especie: se recomienda usar siempre especies de hoja caduca (para que en invierno dejen pasar la luz y el calor radiante del sol, y en verano propicien sombra en nuestras calles), salvo en los casos siguientes: En zonas verdes, cuando se prevean junto a fachadas orientadas al norte y cuando se trate de especies de pequeño porte.*



- Que el porte de las Especies sea adecuado a la alineación y posean un moderado consumo hídrico.
- Una adecuada presentación (planta sana, ramificada a 2 metros de altura de fuste, y en cepellón repicado y enfardado),
- Y una cuidadosa plantación (época propicia, hoyo de volumen vez y media el del cepellón, desmenuzamiento de fondo y laterales de excavación, relleno con compost y estiércol en proporción 3:1, respeto de orientación en vivero y varios riegos de arraigamiento).

A la hora de diseñar las infraestructuras y las edificaciones que desarrollarán los proyectos de infraestructuras, se tendrán en cuenta los criterios de eficiencia energética contemplados en la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de Diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios, y su trasposición al Estado Español, articulado finalmente en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado el 28 de marzo de 2006, en su Documento Básico HE1 (Limitación de la Demanda Energética), que pasa a sustituir la legislación anteriormente vigente destinada a regular la demanda energética de las viviendas (NBE CT79). También se llevará a cabo la implementación de un procedimiento de certificación energética (CALENER), pretendiendo hacer, de esta forma efectiva, la trasposición de la Directiva 2002/91/CE.

De esta manera, con la regulación y la certificación energética se dispone de dos herramientas administrativas con las que se puede actuar sobre el nivel de consumo energético de los edificios. La regulación energética establece un nivel máximo de consumo energético y es de obligado cumplimiento (carácter normativo). La certificación energética es una herramienta que permite impulsar el sector de la edificación más allá de los límites normativos distinguiendo los edificios con actuaciones energéticas superiores a las reguladas. Ambas deberán quedar perfectamente planificadas e implementadas.”

- |  |            |
|--|------------|
| - Delegación Provincial de Bienestar Social                | 06-09-2006 |
| - Consejería de Obras Públicas. Dirección General del Agua |            |
| Informe sobre saneamiento y depuración                     | 20-10-2006 |
| Informe sobre abastecimiento                               | 20-10-2006 |
| - Delegación Provincial de Obras Públicas                  | 26-09-2006 |
| Informe del Servicio de Carreteras                         |            |
| - Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo            | 05-10-2006 |
| Comisión Provincial de Urbanismo 5/06                      |            |

“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, debiendo justificar que el objeto de la modificación:

1. No es algo que suponga una reformulación de la ordenación estructural del POM del municipio que exija una revisión.
  2. Es coherente con el modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido en el POM.”
- |   |            |
|---|------------|
| - Delegación Provincial de Cultura          | 05-10-2006 |
| Comisión Provincial de Patrimonio Histórico |            |

*“Informar favorablemente la modificación puntual. Teniendo conocimiento de la existencia de restos arqueológicos, se exigirá un estudio arqueológico previo cuando se realicen las obras de urbanización”.*

- Dirección General de Patrimonio y Museos 25-10-2006

C) Dictamen de los Municipios colindantes

- Notificación y petición de informes a los municipios (El Hito, Villarejo de Fuentes, Villar de Cañas, Zafra de Záncara, Palomares del Campo y Huete) 12-09-2006
- Certificado municipal (sin alegaciones)

## II. Art. 36.3 TR LOTAU

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento Pleno efectúa la Aprobación inicial en sesión extraordinaria celebrada el 17 de septiembre de 2007, según certificación municipal de 18 de septiembre de 2007, y remite el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda interesando la Aprobación definitiva.

A) Información pública conforme al art. 36.2.A) segundo párrafo. Publicación de la Aprobación inicial:

- D.O.C.M. nº 4-10-2007
- Periódico “El Día” 6-10-2007

## III. Art. 37 TR LOTAU

Recibida el 20 de septiembre de 2007 la solicitud de Aprobación definitiva, y durante el período consultivo y de análisis, la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda:

a) Recaba los siguientes informes con fecha 24-9-07, de:

- Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural (Adecuación a la Evaluación Ambiental Previa) 25-10-2007
- Ministerio de Fomento (Unidad de Carreteras de Cuenca) 11-10-2007
- Confederación Hidrográfica del Guadiana 29-10-2007

b) Requiere al Ayuntamiento de Montalbo para que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escrito de 1-10- 2007.

Atendidos los requerimientos efectuados, con fecha 9-11-07 se recibe nuevamente el expediente de Modificación Puntual Nº 5 del POM de Montalbo.

Como quiera que esta actuación urbanizadora tiene un impacto importante por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera en el medio ambiente se solicita informe, nuevamente, a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, con fechas 9-11 y 27-12-2007. **La citada Consejería emite informes con fechas 13-12-07 y 18-1-08, de adecuación de la Modificación Puntual nº 5 del POM de Montalbo a la Evaluación Ambiental Preliminar** y que es del siguiente tenor literal:

*“El presente informe sobre la adecuación a la Evaluación Ambiental Preliminar ES FAVORABLE, sin perjuicio de la obligación contraída por el Ayuntamiento de Montalbo (Cuenca), como consecuencia de la medida compensatoria impuesta en la Evaluación*

*Ambiental Preliminar de poner a disposición del Organismo Autónomo Espacios Naturales de CLM, mediante cesión gratuita de las fincas, que a fecha 11 de diciembre de 2007, se están formalizando ante Notario del Ilustre Colegio Notarial de Albacete, Dña. Mercedes Pérez Hereza, con residencia en Huete, los trámites precisos para el otorgamiento de escritura de compraventa a favor de la entidad mercantil "Laguna del Hito, S.A.", de las tres parcelas siguientes:*

- *Parcela 5016 del polígono 502 del término municipal de El Hito, propiedad actual de Herederos de Domingo Escamilla (superficie 7,81 Has.).*
- *Parcela 5018 del polígono 503 del término municipal de El Hito, propiedad actual de Herederos de Domingo Escamilla (superficie 3,89 Has.).*
- *Parcela 113 del polígono 512 del término municipal de Montalbo, propiedad actual de Dña. Adela López Illescas (superficie 6,00 Has.)."*

No obstante, para garantizar dicha obligación, ha sido constituida a favor del Organismo Autónomo de Espacios Naturales de Castilla-La Mancha una garantía de CIENTO SESENTA MIL EUROS (160.000 €), constituida con fecha 13 de diciembre de 2007 en la Caja General de Depósitos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

No obstante lo que no consta acreditado es el cumplimiento de la conclusión 1 de la Evaluación Ambiental Preliminar emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 31 de julio de 2007, antes trascrita, y que reza en los siguientes términos:

*"Examinada la documentación presentada se considera que la Modificación Puntual N° 5 del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo (Cuenca) es ambientalmente viable si se cumplen todos los condicionantes que se recogen en esta Evaluación Ambiental Preliminar, y si para futuros crecimientos se asumen los criterios que a continuación se exponen:*

*1. Ya se decía en la Evaluación Ambiental Preliminar de la Modificación Puntual N° 4 del POM de Montalbo que con el fin de garantizar que en un futuro no se extienda la presencia de terrenos urbanizados más allá de lo admisible para garantizar la conservación de los valores que motivaron la declaración de la Reserva Natural, que debería presentarse junto al Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolla la Modificación N° 4, un estudio, que analice las parcelas situadas entre el límite Sur y Suroeste del Sector 17 hacia la carretera CM-3120, desde el punto de vista de la distancia al espacio protegido y la pérdida de terrenos agrícolas utilizados por aves protegidas, orientado para determinar una ampliación de la Zona Periférica de Protección, una modificación del planeamiento urbanístico vigente como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural o establezca criterios que orienten la ubicación de zonas verdes u otras acciones, que deberá contar con el visto bueno del Organismo Autónomo de Espacios Naturales. No se tramitarán nuevas modificaciones de planeamiento en el entorno del Sector 17 hasta que se dé el visto bueno al mencionado estudio o acuerdo entre el Ayuntamiento de Montalbo y el órgano gestor de la Reserva Natural.*

*Ese estudio, en todo caso, debería hacerse antes de la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle esta modificación, o antes de la tramitación de cualquier otra modificación puntual."*

En el expediente también consta escrito de la Consejería de Cultura de 15-11-07 relativo a la autorización de trabajos arqueológicos, en el que se indica:

De acuerdo con lo expresado en el apartado 5º de los condicionantes reflejados al dorso del permiso de intervención arqueológica, "El estudio arqueológico... será objeto de VISADO/RESOLUCIÓN por parte de la Dirección General de Patrimonio y Museos", por lo que la Administración que deba otorgar la Licencia de Explotación no

procederá hasta que no se haya presentado dicho estudio arqueológico y sea objeto del citado visado/resolución.

La Promotora o Propiedad deberá proceder a comunicar a la Dirección Arqueológica en calidad de representante arqueológico ante esta Dirección General:

- Comienzo y la finalización de los trabajos sobre el proyecto de obra o acción, así como cualquier modificación del proyecto, para su comunicación ulterior administrativa por parte de la Dirección Arqueológica.
- Suspensión de cualquier acción (Ley 4/90, artículo 17: remoción de tierra, demolición o cualesquiera otras), sobre aquellas áreas donde se haya producido la aparición de objetos arqueológicos u elementos susceptibles de estudiar con metodología arqueológica, en tanto no se produzca declaración expresa por parte de la Dirección General de Patrimonio y Museos.

#### **D) ESTUDIO TÉCNICO**

El documento de innovación, que constituye la Modificación Puntual nº 5, ha sido redactado por el arquitecto D. José Ángel Arquero López y tiene como objeto un cambio en la clasificación de 2.084.461 m<sup>2</sup> de suelo rústico, que pasaría a constituir el denominado Sector 18 del POM de Montalbo, de suelo urbanizable de uso residencial.

##### **Memoria justificativa:**

Se realiza la elaboración de la presente Modificación Puntual Nº 5 del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo, provincia de Cuenca por encargo de la corporación municipal.

La figura de planeamiento vigente en este municipio es el P.O.M. de Montalbo, cuyo acuerdo de aprobación definitiva fue publicado en el DOCM nº 31 de 13 de marzo de 2002.

Pasado un año de esta fecha, y tal y como marca el artículo 41.3 del TR LOTAU, se llevó a cabo la modificación puntual nº 1 cuyo acuerdo de aprobación definitiva fue publicado en el DOCM nº 4 de 9 de enero de 2004.

Posteriormente se llevó a cabo la modificación puntal nº 2 cuyo acuerdo de aprobación definitiva fue publicado en el DOCM nº 191 de 23 de septiembre de 2005.

Posteriormente se llevaron a cabo las modificaciones puntuales nº 3 y nº 4, cuyo acuerdo de aprobación definitiva fue publicado en el DOCM nº 31 de 12 de febrero de 2007.

Estas son las figuras de planeamiento existentes en la localidad de Montalbo, previas a la redacción y aprobación de la presente Modificación Puntual nº 5 del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo.

El proyecto de "Modificación Puntual nº 5", se registró por lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de la Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Se tendrán en cuenta también el resto de documentos legales emitidos por las diferentes administraciones y que sean de aplicación.

Hablamos de modificación puntual y no de revisión, en tanto en cuanto no se pretende la reconsideración total de la ordenación urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o la solución a que responde la ordenación del Plan de Ordenación Municipal, sino

únicamente la ampliación de alguna de sus previsiones. El POM de Montalbo pretendía ser el instrumento de ordenación que posibilitase el desarrollo urbanístico, económico y social del municipio y en ese sentido la Modificación Puntual nº 5 es coherente y conforme con él.

No se adoptan nuevos criterios respecto a la estructura general, ni se modifica el modelo territorial propuesto por el POM de Montalbo. El modelo propuesto con la presente Modificación Puntual nº 5 sigue respondiendo a una baja densidad de viviendas por hectárea. Se establece una densidad, de 11 viviendas por hectárea si contamos la superficie total del Sector 18, y que no sobrepasará las 20 viviendas por hectárea, si descontamos de la total superficie del Sector, el suelo que se dedicará a equipamiento deportivo privado. En el POM de Montalbo, se limitaba, tanto en el suelo urbano como en el urbanizable la edificación residencial a 10.000 m<sup>2</sup>/Ha. En la presente Modificación Puntual nº 5, la edificabilidad se limita a 1.727 m<sup>2</sup>/Ha de edificabilidad total para el total de hectáreas del área de reparto establecida, y no superará los 3.000 m<sup>2</sup>/Ha de edificabilidad total, si descontamos el suelo que se dedicará al mencionado equipamiento deportivo. Todo esto, en consonancia e incluso rebajando, los parámetros propuestos por el POM y los PAUs que lo han desarrollado.

En cuanto al uso global mayoritario propuesto en la presente modificación puntual, que es el residencial, cabe decir, que se desarrollará eminentemente en viviendas unifamiliares como uso pormenorizado. Siendo esto plenamente consecuente con el modelo territorial propuesto por el POM.

No se alteran los fines y objetivos del POM, que lo que pretendía esencialmente era, adaptar el planeamiento del municipio al marco legal vigente. Se conseguirá además, la generación de nuevo suelo municipal, tanto público como patrimonial, que servirá para materializar la función municipal de servicio a la comunidad.

No se saturan las infraestructuras supramunicipales, pues el acceso al Sector 18 se verifica desde la circunvalación de la CM-3210 a su paso por Montalbo a través de los Sistemas Generales de Comunicación existentes y generados por esta Modificación Puntual, (se adjuntan al respecto, estudio de tráfico, e informes favorables de las administraciones competentes).

No se agotan los recursos, ni en cuanto al abastecimiento, ni en cuanto a la depuración se refiere, (se adjuntan informes favorables de las administraciones competentes).

En cuanto a la infraestructura eléctrica, el Excmo. Ayuntamiento de Montalbo tiene firmado un convenio con Iberdrola, para dotar al municipio de la potencia demandada, sufragados los gastos correspondientes a las obras necesarias para ello por los propietarios del suelo de los diferentes PAUs a desarrollar, incluido el del Sector 18, como es lógico.

Por todo lo expuesto, cabe decir, que el presente documento no supone una reconsideración total de la ordenación urbanística del municipio y sus recursos disponibles, tratándose, no como una revisión, sino como una modificación del Plan de Ordenación Municipal, la Modificación Puntual N° 5.

La redacción del presente documento tiene la siguiente finalidad:

- 1) Posibilitar la clasificación de unos terrenos que en la actualidad están clasificados como rústicos para destinarlos a uso residencial, (suelo urbanizable) y que constituirán el Sector nº 18 del POM de Montalbo.

Se aporta como parte integrante de la presente Modificación Puntual N° 5 al POM de Montalbo, el documento denominado “**Memoria Justificativa**”, donde se plantean los criterios seguidos para llegar a la ordenación propuesta.

La presente “Modificación Puntual N° 5” del POM de Montalbo, determinará a su nivel lo dispuesto en el Art. 24 del TR LOTAU y se regirá por lo establecido para este tipo de documento en el Art. 39 de esta ley.

### Clasificación del suelo que resulta de la Modificación

Clasificación del suelo	Después de M.P. n° 4	Después de M.P. n° 5 (se incluye la superficie reclasificada en los PPM de los PAUs de los sectores 12 y 14)
Suelo urbano consolidado (SUC)	498.647,00	498.647,00
Suelo urbano no consolidado	40.794,00	40.794,00
Suelo urbanizable	2.060.989,00	4.122.949,00
Sistemas generales de comunicación	13.922,00	55.178,00
Suelo rústico	71.175.648,00	69.072.432,00
<b>TOTAL</b>	<b>73.790.000,00</b>	<b>73.790.000,00</b>

### Sector 18

El Sector n° 18 de suelo urbanizable residencial, que se crea con la presente Modificación Puntual, se dispone entre, y a ambos lados, de los caminos del Congosto y de la Urraca, a la altura de un pequeño arroyo que desemboca finalmente en el arroyo de la Veguilla. Ocupa superficie de ciertas parcelas de los polígonos 504 y 506 al este del término municipal de Montalbo y al sur de la Autovía que lo atraviesa.

La clasificación actual de los 2.029.105,00 m<sup>2</sup> de superficie neta del sector es la que sigue:

- Suelo rústico de reserva 1.674.896,00 m<sup>2</sup>  
ORDENANZA N° 1: SUELO RÚSTICO DE RESERVA (SRR).
- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental 237.622,00 m<sup>2</sup>  
ORDENANZA N° 2: SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES (SRNU-PCAU).
- Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística o de entorno 100.527,00 m<sup>2</sup>  
ORDENANZA N° 6: SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA O DE ENTORNO (SRNU-PN).
- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental y de protección paisajística o de entorno 16.060 m<sup>2</sup>  
ORDENANZAS N° 2 y N° 6

En cuanto a la superficie correspondiente a los sistemas generales incluidos o adscritos:

- Sistema general de comunicaciones:
- Suelo rústico de reserva 41.256 m<sup>2</sup>  
ORDENANZA N° 1: SUELO RÚSTICO DE RESERVA (SRR).

- Sistema general de espacios libres:
- Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística o de entorno 14.100 m<sup>2</sup>  
ORDENANZA Nº 6: SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA O DE ENTORNO (SRNU-PN).

Con todo ello, la superficie total reclasificada es de **2.084.461 m<sup>2</sup>**

### Ficha del Sector 18

La ordenación detallada del Sector vendrá determinada en el Plan Parcial que lo desarrolle, incluido en la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora que lo desarrolle y de acuerdo con la siguiente ficha del Sector 18:

**SECTOR 18**

- SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA: 2.084.461 m<sup>2</sup>
- SUPERFICIE SECTOR: 2.029.105 m<sup>2</sup>
- SISTEMA GENERAL ADSCRITO: DE COMUNICACIONES. SUP: 41.256,00 m<sup>2</sup>.
- SISTEMA GENERAL INCLUIDO: DE ESPACIOS LIBRES. SUP: 14.100 m<sup>2</sup>.
- AREA DE REPARTO: única coincidente con el Sector y los Sistemas Generales.
- INICIATIVA / GESTIÓN: P.A.U. Gestión Indirecta o directa si lo estima el Ayunt.
- USO GLOBAL MAYORITARIO: Residencial
- USOS COMPATIBLES: Terciario y Dotacional
- ORDENANZAS DE APLICACIÓN: Las que establezca el PP correspondiente
- EDIFICABILIDAD LUCRATIVA NETA MÁXIMA: 360.000 m<sup>2</sup> construidos.
- NIVEL DE DENSIDAD RESIDENCIAL: BAJA. 11 VIV./H
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 2.250 VIVIENDAS.
- SUPERFICIES DE CESIÓN:

**Cesión por Sistema Local:**

Zonas verdes: Como la edificabilidad destinada a usos lucrativos es inferior a 6.000 metros cuadrados por hectárea esta unidad de actuación tendrá un 10% de la superficie total ordenada destinada a zonas verdes.

Equipamientos: Veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación lucrativa.

ZONAS VERDES	> 10% s/2.084.461 m <sup>2</sup>	>208.500 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS	> (20 m <sup>2</sup> de suelo por cada 100 m <sup>2</sup> de edificabilidad lucrativa)	A determinar en el PAU
SISTEMAS LOCALES DE TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN		A determinar en el PAU

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

**Cesión por Sistema General de espacios libres. Parques y jardines: ART. 19.5 RP.**

Población entre 2.000 y 10.000 habitantes implica 500 m<sup>2</sup> cada 200 habitantes.

Nº habit. = Nº max. De viv./ habit. por vivienda = 2250/2,5 = 5625 habitantes.

Superficie SG espacios libres. (Parques y jardines) = 5625x500/200 < 14.100 m<sup>2</sup>.

**Cesión de terreno destinada a patrimonio público:**

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

Cesión del 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto

- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,172706.

- CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS:

Se establece como condición para la incorporación del Sector al proceso de urbanización, la obtención de un suelo residencial de calidad que potencie la vertiente lúdica con la inclusión de un **campo de golf y sus zonas recreativas adyacentes**, con todo esto se mejorará la dimensión turística del municipio.

Se establece como requisito objetivo a seguir por la Ordenación Detallada que desarrollará el Sector 18, la necesidad de concretar la ubicación de las zonas verdes, prioritariamente sobre el suelo que la presente Modificación Puntual cambia de clasificación y que afecta al suelo rústico no urbanizable de protección de cauces y al suelo rústico no urbanizable de protección paisajística y de entorno. Se procurará, que las zonas verdes se integren dentro de lo posible en ellos, respetando, y potenciando así, sus valores. Concretamente, y tal y como se establece en el documento de adaptación a la E.A.P., se permitirá que **un porcentaje inferior al 15%**, pueda dedicarse a infraestructuras o equipamiento de cualquier tipo, siendo necesario que **al menos el 85%** de la superficie de estos terrenos que albergan estas **formaciones de matorral de valor paisajístico** se calificarán en la ordenación detallada desarrollada por el Plan Parcial correspondiente como zona verde. La dotación de zonas verdes se localizarán en el entorno y englobarán estas superficies de formaciones de matorral de valor paisajístico, que no incluyen hábitat de protección especial, de modo que se verá favorecida la regeneración y su expansión en las zonas que quedan entre ellos, hoy cultivadas, de modo que se consiga una imagen global del conjunto.

Se tendrán en cuenta, lógicamente, el resto de apartados del documento de adaptación a la E.A.P.

Las conexiones de los diferentes servicios a las redes generales de infraestructuras existentes, aparecen reflejadas en los planos adjuntos. El estudio completo del contenido de este apartado, se presentará en los documentos correspondientes del Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle el Sector 18 propuesto por esta Modificación Puntual. **Se redactará un Plan Especial de Infraestructuras que, conjuntamente con esos documentos, establecerá y resolverá las necesidades existentes al respecto.**

En cualquier caso todas las obras de urbanización del Sector, incluso **las de mejora de los sistemas de infraestructuras existentes que sean necesarias, se acometerán por parte y con cargo a los propietarios de los terrenos del Sector.**

**Por último cabe decir, que a fin de garantizar agua, saneamiento, comunicaciones, electricidad y dotaciones en general a los usuarios, en el desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora, no se podrá dar licencia de edificación en tanto no se garantice su suficiencia.**



## **INFORME**

El planeamiento urbanístico vigente en Montalbo es el Plan de Ordenación Municipal aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 12 de junio de 2001, así como las Modificaciones Puntuales 1, 2, 3 y 4.

Con dichos instrumentos, el municipio consiguió dotarse de una importante superficie de suelo urbanizable de uso industrial y residencial y, actualmente, existen ya numerosos Programas de Actuación Urbanizadora tanto en fase de redacción o de aprobación, como aprobados y adjudicados; tanto para sectores de uso global residencial como industrial.

Como resultado de todo ello existe una importante oferta de suelo industrial que, junto con la estratégica situación del municipio, está dando lugar a que numerosas empresas pretendan instalarse dentro de su término.

La Corporación municipal estima oportuno, ante las expectativas de desarrollo industrial, plantear la reclasificación de suelo rústico para uso residencial, adelantándose así al previsible aumento de población.

Entre los objetivos que se ha marcado está la obtención de un suelo residencial de calidad, con la inclusión de un campo de golf y sus zonas recreativas adyacentes; de forma que se potencie la dimensión turística del municipio, destacable ya por la ubicación, dentro del término municipal, de la Laguna de Hito, declarada Reserva Natural. Con ello se conseguiría impulsar el sector servicios, evitando basar el desarrollo del municipio únicamente en el industrial.

La Modificación Puntual plantea la creación de un sector de suelo urbanizable de uso residencial, denominado Sector nº 18, delimitando el ámbito del mismo y fijando los parámetros y las características básicos para su posterior desarrollo -mediante un Plan Parcial-, de acuerdo con el art. 47.2 RP LOTAU. Estas directrices quedan recogidas en la Ficha del sector. Además, y según lo dispuesto en el art. 24.1.f) TR LOTAU se fijan los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo.

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

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TR LOTAU y ha sido tramitado en debida forma, y obran los informes favorables de las Administraciones, en especial, el de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, una vez oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión por unanimidad acuerda, la **aprobación definitiva del expediente de Modificación Puntual nº 5 del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo (Cuenca)**, supeditada, sobre la base de lo dispuesto en los artículos 37.5 TR LOTAU y 136.5 RP LOTAU al cumplimiento de lo dispuesto en la conclusión primera de la Evaluación Ambiental Preliminar emitida por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 31 de julio de 2007, delegando en el Delegado Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Cuenca tal comprobación y procediendo a ordenar la publicación de la aprobación definitiva, si procede y que reza en los siguientes términos:

*“Examinada la documentación presentada se considera que la Modificación Puntual N° 5 del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo (Cuenca) es ambientalmente viable si se cumplen todos los condicionantes que se recogen en esta Evaluación Ambiental Preliminar, y si para futuros crecimientos se asumen los criterios que a continuación se exponen:*

1. Ya se decía en la Evaluación Ambiental Preliminar de la Modificación Puntual Nº 4 del POM de Montalbo que con el fin de garantizar que en un futuro no se extienda la presencia de terrenos urbanizados más allá de lo admisible para garantizar la conservación de los valores que motivaron la declaración de la Reserva Natural, que debería presentarse junto al Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolla la Modificación Nº 4, un estudio, que analice las parcelas situadas entre el límite Sur y Suroeste del Sector 17 hacia la carretera CM-3120, desde el punto de vista de la distancia al espacio protegido y la pérdida de terrenos agrícolas utilizados por aves protegidas, orientado para determinar una ampliación de la Zona Periférica de Protección, una modificación del planeamiento urbanístico vigente como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural o establezca criterios que orienten la ubicación de zonas verdes u otras acciones, que deberá contar con el visto bueno del Organismo Autónomo de Espacios Naturales. No se tramitarán nuevas modificaciones de planeamiento en el entorno del Sector 17 hasta que se dé el visto bueno al mencionado estudio o acuerdo entre el Ayuntamiento de Montalbo y el órgano gestor de la Reserva Natural.

*Ese estudio, en todo caso, debería hacerse antes de la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle esta modificación, o antes de la tramitación de cualquier otra modificación puntual.”*

Y ello sin perjuicio del resto de requisitos que recen en los documentos medioambientales y demás sectoriales, y en particular en lo que toca a la medida compensatoria impuesta en la Evaluación Ambiental Preliminar de poner a disposición del Organismo Autónomo Espacios Naturales de CLM, mediante cesión gratuita de las fincas siguientes:

- Parcela 5016 del polígono 502 del término municipal de El Hito, propiedad actual de Herederos de Domingo Escamilla (superficie 7,81 Has.).
- Parcela 5018 del polígono 503 del término municipal de El Hito, propiedad actual de Herederos de Domingo Escamilla (superficie 3,89 Has.).
- Parcela 113 del polígono 512 del término municipal de Montalbo, propiedad actual de Dña. Adela López Illescas (superficie 6,00 Has.).

Obligación hoy garantizada mediante depósito a favor del Organismo Autónomo de Espacios Naturales de Castilla-La Mancha de la cantidad de CIENTO SESENTA MIL EUROS (160.000 €), en la Caja General de Depósitos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Asimismo, se señala al Ayuntamiento de Montalbo, sobre la base de lo dispuesto en los artículos 40 del TR LOTAU, 118 RP LOTAU, y también artículo 16.6 y la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, que futuras innovaciones adicionales de su planeamiento general vigente deberán articularse mediante el ejercicio de forma plena de su potestad de ordenación (nueva ordenación o revisión), cuando éstas incurran en los supuestos de hecho recogidos en los meritados preceptos.

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

**PUNTO 3º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZARZA DE TAJO (CUENCA), PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO**

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zarza de Tajo (Cuenca) redactada por D. Carlos Bermejo Patón y D. Ángel Soria Bollo, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 20 de diciembre 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**

Zarza de Tajo cuenta con una población de 300 habitantes y tiene como planeamiento vigente en el municipio las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 12 de marzo de 1991, junto con la Modificación Puntual nº 1.

**II. ESTUDIO TÉCNICO**

La presente Modificación Puntual nº 2 viene motivada por:

- La necesidad de suelo urbano para la construcción de viviendas unifamiliares baratas y/o sujetas a algún régimen de protección, dirigidas a familias de recursos económicos limitados.
- La iniciativa de un particular para la construcción, en terreno de su propiedad, de un edificio asistencial privado para la tercera edad.

La necesidad de dar respuesta a tales demandas con la mayor agilidad posible, lleva al ayuntamiento a promover la presente Modificación Puntual nº 2, cuyo objeto final es el cambio de clasificación del suelo (actualmente, suelo rústico de reserva), en los siguientes ámbitos de actuación:

1. Ámbito de actuación "A"

Terrenos situados al norte del casco urbano, para la construcción de 162 viviendas; con una superficie total de 39.230 m<sup>2</sup>, que pasa a distribuirse como sigue:

Viario	12.785 m <sup>2</sup>
Zonas verdes computables (s/art. 24 RP LOTAU)	1.260 m <sup>2</sup>
Zonas verdes no computables (s/art. 24 RP LOTAU)	224 m <sup>2</sup>
Parcelas con aprovechamiento lucrativo	24.961 m <sup>2</sup>

2. Ámbito de actuación "B"

Terrenos situados al sureste del casco urbano, para la construcción de 9 viviendas; con una superficie total de 1.576 m<sup>2</sup>, que pasa a distribuirse como sigue:

Vario	319 m <sup>2</sup>
-------	--------------------

Parcelas con aprovechamiento lucrativo

1.257 m<sup>2</sup>

### 3. Ámbito de actuación "C"

Terrenos situados al sur del casco urbano, para la construcción de un equipamiento privado, con una superficie de 1.602 m<sup>2</sup> que pasa íntegramente a constituir una parcela con aprovechamiento lucrativo.

En todos los ámbitos, el suelo pasa a clasificarse como suelo urbano de reserva (SUR), siéndole de aplicación la Ordenanza "única" para suelo urbano de las Normas Subsidiarias vigentes en Zarza de Tajo.

## III. CONSIDERACIONES

### 1. En cuanto a las **actuaciones residenciales** que constituyen los ámbitos denominados "A" y "B":

- De acuerdo con el art. 111.B) RP LOTAU se clasificarán como suelo urbano de reserva (SUR):

*"Los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores, que estén servidos por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y queden comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado (SUC) colindante. Asimismo, su delimitación, además de evitar en lo posible la formación de travesías en las carreteras, deberá ser proporcionada a la dinámica urbanística del municipio que haya motivado su exención del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal (POM), debiendo justificarse su capacidad edificatoria potencial en el horizonte del Plan, en función de la demanda previsible de los diversos productos inmobiliarios."*

Los terrenos que comprende el ámbito de actuación "A" exceden, y mucho, el tamaño medio de la manzana: se plantean edificaciones -aparentemente- en hilera, configurando manzanas de gran dimensión longitudinal. Ni el área correspondiente a los terrenos se corresponde con lo dispuesto en el art. 111.B) RP LOTAU, ni las manzanas previstas tienen relación con el tejido urbano actual.

Por otro lado, la actuación tampoco resulta proporcionada con una dinámica urbanística caracterizada por un crecimiento urbano estable o moderado, que no se puede perder de vista en el planteamiento de cualquier innovación del planeamiento vigente. Tiene entidad suficiente como para precisar la clasificación de los terrenos afectados como suelo urbanizable (SUB) y su gestión mediante el correspondiente PAU; en consecuencia, sería preciso redactar y tramitar el preceptivo Plan de Ordenación Municipal, cuya aprobación definitiva es requisito imprescindible para que el PAU pueda ser aprobado y adjudicado (art. 34.4 TR LOTAU).

- El ámbito de actuación "B" tiene una dimensión razonable, pero su delimitación no es admisible. Probablemente se ajusta a límites administrativos o de propiedad (parcela catastral), sin relación ninguna con la estructura urbana actual.

La incorporación de terrenos al suelo urbano, mediante su clasificación como SUR, debe garantizar su continuidad con el SUC contiguo, rellanando vacíos y procurando definir un borde urbano a partir de elementos (fisiográficos, topográficos) de relevancia.

- El número de viviendas que se fija para cada una de las actuaciones residenciales está muy por debajo del límite máximo que permitiría la aplicación de la Ordenanza “única”, cuya parcela mínima es de 50 m<sup>2</sup>. Así, resultarían 499 viviendas en el ámbito “A” que, sumadas a las 25 del ámbito “B”, implican un potencial crecimiento de hasta 524 viviendas y 1.572 habitantes, muy por encima de los 513 habitantes a que se refiere el documento.

Dadas las características de la actuación, se debería crear una Ordenanza específica ya que la aplicación de la existente en las vigentes NN.SS. no resulta coherente –no sólo en cuanto al número máximo de viviendas- con el planteamiento. Por ejemplo:

- La actuación prevista, según se desprende de la documentación gráfica, no tiene relación con la tipología propia del casco. Parece plantearse vivienda unifamiliar adosada (o pareada), frente a la edificación en manzana cerrada propia del núcleo consolidado.
  - Las parcelas propuestas tienen una superficie cercana a los 150 m<sup>2</sup>. Fijando esta cifra como parcela mínima se eliminaría el desfase mencionado relativo a la población prevista.
  - La Ordenanza “única” es excesivamente simple, especialmente en lo relativo a las condiciones de uso: Todos están permitidos en suelo urbano (incluso bodega, estación de servicio, industrial, agrícola o ganadero, si son compatibles con el R.A.M.I.N.P.).
  - La actuación prevista supondría una ZOU claramente diferenciada. La aplicación de una misma Ordenanza en dos ZOUs diferentes sólo es posible gracias a su indefinición y/o ambigüedad.
- La Memoria justifica la actuación residencial como forma de dar solución a la “*gran necesidad de suelo urbano para la construcción de viviendas unifamiliares baratas y/o sujetas a algún régimen de protección*”.

Sin embargo, esta declaración de intenciones no se concreta en la Modificación. Para que finalmente los terrenos se destinen a la promoción de viviendas con algún tipo de protección pública (que por otro lado es la única forma de condicionar precios) el planeamiento debería calificar el suelo para tal fin en lugar de, como se ha visto, aplicar sin más la Ordenanza “única” de las NN.SS.

2. En cuanto a la **actuación dotacional privada** que constituye el ámbito denominado “C”:

- De acuerdo con los datos que obran en el expediente de calificación urbanística de “Miniresidencia de ancianos”, denegada por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 5 de octubre de 2007, la reclasificación de los terrenos que comprende el ámbito denominado “C” supone legalizar una actuación irregular, ya que existe una construcción (que además no respecta la línea de edificación de la carretera). Por ello, la notificación del acuerdo de la CPU instaba al ayuntamiento a “*iniciar las actuaciones oportunas conducentes al restablecimiento de la legalidad urbanística y demás que correspondan, dando cuenta de las mismas a la Comisión Provincial de Urbanismo.*”

Como consecuencia de lo anterior, y según lo dispuesto en el art. 39.5 TR LOTAU, la Modificación Puntual requiere informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

- En cuanto a la ordenación del ámbito:
  - La parcela con aprovechamiento lucrativo debe quedar calificada para uso dotacional.

- La superficie correspondiente al viario público ya existente se reduce, pasando una parte del mismo a incorporarse al suelo calificado (con aprovechamiento lucrativo). No se puede desafectar el suelo de un destino público, sin justificación ni compensación alguna.

### 3. En cuanto a la **documentación**:

- Examinando los planos se observan modificaciones en el trazado de viales (algunos de nueva creación) que no se mencionan como tal en ningún apartado de la documentación. Aunque no sean objeto directo de la Modificación Puntual, sino consecuencia de la necesidad de conectar los crecimientos con el casco consolidado, forman parte de la misma. El documento debe explicar y justificar de forma expresa (en memoria y planos) todo aquello que suponga, de forma directa o indirecta, innovación del planeamiento vigente.
- Los planos de redes deben limitarse a señalar las conexiones con los servicios existentes en el casco consolidando, eliminando parcelas y esquemas de las redes propias de la actuación; la parcelación no forma parte del planeamiento y por tanto, en general, se debe eliminar de la documentación gráfica.

## IV. **COMPETENCIA**

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

### **Artículo 8. De las Comisiones Provinciales de Urbanismo.**

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

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

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión acuerda, por unanimidad, la asunción del presente informe en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas.

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 DE SUELO URBANO DE EL PERAL (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 de El Peral (Cuenca) redactada por D. Carlos Bermejo Patón y D. Ángel Soria Bollo, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 2 de enero de 2008, 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**

El Peral cuenta con una población de 729 habitantes y tiene como planeamiento vigente en el municipio el Plan de Delimitación de Suelo Urbano aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 19 de junio de 2003.

**II. ESTUDIO TÉCNICO**

Con la presente Modificación Puntual nº 1 el ayuntamiento pretende resolver problemas urbanísticos puntuales que se vienen observando y a los cuales no se les puede dar solución con la aplicación del PDSU vigente.

**Ámbito de actuación 1**

Existe un error en el establecimiento de las alineaciones en dos puntos concretos del casco (callejón a la calle Valencia y calle Miradores), que delimitan suelo de titularidad privada como viario local, no siendo éste necesario.

La Modificación Puntual nº 1 establece:

1 a: Nueva alineación en el callejón a la calle Valencia. Como resultado, 363,10 m<sup>2</sup> de suelo destinado a viario local modifican su calificación a suelo urbano con aplicación de la Ordenanza zonal 1.

1 b: Nueva alineación en la calle Miradores. Como resultado, 126,40 m<sup>2</sup> de suelo destinado a viario local modifican su calificación a suelo urbano con aplicación de la Ordenanza zonal 1.

**Ámbito de actuación 2**

La estructura de la propiedad del suelo y la tipología de las edificaciones que se pretende construir en los nuevos terrenos que se incorporan al suelo urbano como consecuencia del desarrollo del SUR, demandan mayoritariamente parcelaciones de 150 m<sup>2</sup> de superficie media, por debajo de la fijada como superficie mínima (200 m<sup>2</sup>) por la Ordenanza zonal 2 "Ensanche".

La Modificación Puntual nº 1 reduce la parcela mínima establecida en la Ordenanza zonal 2 "Ensanche", pasando de 200 m<sup>2</sup> a 150 m<sup>2</sup>.

**Ámbito de actuación 3**

En el municipio de El Peral es muy habitual destinar la planta baja de viviendas unifamiliares al almacenamiento de maquinaria y productos agrícolas. Sin embargo, en parcelas con frentes reducidos, la aplicación del fondo máximo de 20 m (establecido para las zonas 1 y 2) da lugar a superficies útiles inferiores a las demandadas para almacenaje.

La Modificación Puntual nº 1 elimina la limitación de fondo edificable contenida en las Ordenanzas 1 “Casco urbano consolidado” y 2 “Ensanche”, para el uso de almacenaje en planta baja en situación b.

#### **Ámbito de actuación 4**

En la zona este del casco urbano existe una parcela de 419 m<sup>2</sup> destinada a equipamiento público. Por su ubicación entre medianerías cuenta con una única fachada, de forma que la futura edificación precisaría de patios interiores para obtener espacios iluminados y ventilados, situación poco adecuada para un uso público.

La Modificación Puntual nº 1 cambia el emplazamiento de la parcela de equipamiento público, al tiempo que reubica una zona verde próxima, de 2.047,10 m<sup>2</sup> de superficie, para situarla contigua a la primera. La nueva localización posibilita la construcción de un edificio público con dos fachadas, sin patios interiores y con zona verde colindante, para su mejor aprovechamiento, funcionalidad y representatividad.

#### **Ámbito de actuación 5**

El PDSU establece, como criterio general, una franja de 10 m de anchura destinada a zona verde, para la protección del margen derecho de la carretera N-320, con la única excepción de la zona situada entre las traseras del Centro social / Consultorio médico, y las edificaciones particulares con acceso desde la calle Miradores.

La Modificación Puntual nº 1 reubica la parte de zona verde que excede la franja de 10 m, con el objeto de conseguir un tratamiento igualitario hacia todos los propietarios particulares de terrenos colindantes con la carretera. Al alejarla de la influencia de la carretera se consigue, además un emplazamiento más adecuado para su uso como área de juegos.

#### **Ámbito de actuación 6**

Existe la necesidad de obtener suelo calificado para equipamiento público, en la zona norte del casco urbano, para situar la báscula municipal.

La Modificación Puntual nº 1 clasifica como suelo urbano consolidado (SUC) una superficie de 1.752,30 m<sup>2</sup> de suelo rústico de reserva (SRR) -en el vigente PDSU-, obteniendo así una parcela neta para equipamiento de 794,05 m<sup>2</sup>.

#### **Ámbito de actuación 7**

Existe una demanda de suelo urbano en la zona sur del casco.

La Modificación Puntual nº 1 cambia la clasificación de 2.444,60 m<sup>2</sup> de suelo rústico de reserva (SRR), que pasan a incorporarse al suelo urbano como suelo urbano de reserva (SUR). Esta ampliación permite la obtención de una superficie residencial neta de 1.628,15 m<sup>2</sup>.

#### **Ámbito de actuación 8**

La zona constituida por suelo rústico limítrofe con el casco urbano por el este, junto a la piscina municipal, reúne condiciones (orientación, topografía, existencia de servicios urbanísticos, fácil comunicación con el resto del núcleo...) favorables para un desarrollo residencial, lo que ha generado una demanda de suelo urbano para la construcción de viviendas unifamiliares.

La Modificación Puntual nº 1 reclasifica 11.121,87 m<sup>2</sup> de suelo rústico, superficie que pasa a incorporarse al casco como suelo urbano de reserva (SUR). Además, se procede a reajustar la delimitación del espacio libre y el equipamiento deportivo, utilizando una restitución cartográfica desde una fotografía del SIGPAC, ya que la ordenación y zonificación prevista en esta zona por el PDSU no se adecua a la realidad física del terreno. Dicho reajuste trae consigo una variación en la superficie de suelo dotacional, reduciéndose sensiblemente la destinada a equipamiento deportivo.



### Ámbito de actuación 9

La línea de edificación de la N-320 se sitúa a 28,50 m del eje de la carretera a lo largo de todo el suelo urbano

La Modificación Puntual nº 1, de acuerdo con el informe emitido por la Unidad de Carreteras de Cuenca en su punto tercero, sitúa la línea de edificación a 28,50 m del eje de la carretera solamente en las zonas de ampliación del suelo urbano respecto al planeamiento anterior al PDSU.

### III. CONSIDERACIONES

- Para calcular el aumento potencial de la población, se parte de una superficie de suelo urbano de reserva, con aprovechamiento lucrativo, de 89.820 m<sup>2</sup>, sin especificar cómo se obtiene. Esta cifra debería incluir el total, es decir, considerar también las ampliaciones correspondientes a ámbitos de actuación de esta Modificación Puntual nº 1. Sin embargo, según consta en la Memoria justificativa del vigente PDSU, la superficie lucrativa (actual) en SUR asciende a 81.950 m<sup>2</sup>, obtenidos por la diferencia entre:

Superficie total del suelo urbano de reserva (zonas N, E y S) = 151.795 m<sup>2</sup>

Superficie total en SUR para viario, dotaciones y espacios libres = 69.845 m<sup>2</sup>

Si sumamos a esta cifra la superficie correspondiente a las actuaciones 7 y 8 de la presente Modificación Puntual, el resultado es:

$81.950 \text{ m}^2 + 1.628,15 \text{ m}^2 + 7.006,78 \text{ m}^2 = 90.584,93 \text{ m}^2$  (en lugar de 89.820 m<sup>2</sup>)

Con independencia de que sea preciso corregir y/o aclarar lo anterior, deben aparecer en el documento los cálculos efectuados y cómo se han obtenido las superficies globales, ya que se trata de una Modificación Puntual que afecta a muchos ámbitos del PDSU.

- En cuanto a la superficie mínima para el sistema general de espacios libres que, calculada para la población obtenida a partir de los datos anteriores, es de 6.287,50 m<sup>2</sup>:
  - La Memoria menciona una superficie total de 31.877 m<sup>2</sup> de zonas verdes en el casco urbano, y remite a un plano de ordenación (O2-01) que no se encuentra entre la documentación aportada.
  - La cifra anterior (31.877 m<sup>2</sup>) es sensiblemente superior a la que se obtendría sumando las superficies de espacios libres en SUC y en las tres zonas (norte, este y sur) de SUR, de acuerdo con los datos que obran en la Memoria justificativa del PDSU; por otro lado, estos datos se contradicen con los del plano O2.01 del mismo PDSU (Por error, están cambiadas las superficies de equipamiento y espacios libres en el SUR al sur del casco), que tampoco suman un total de 31.877 m<sup>2</sup> destinados a zonas verdes.

En cualquier caso, debe aclararse cómo se obtiene dicha cifra y que zonas verdes la integran; máxime cuando la Modificación afecta a zonas verdes y las cifras del PDSU se ven alteradas.
  - Se debe tener en cuenta, no obstante, que no todas las zonas verdes pueden tener la consideración de sistema general, de acuerdo con el art. 24.1 RP LOTAU.

Puesto que con la presente Modificación Puntual se supera la barrera de 2.000 habitantes que, de acuerdo con el art. 19.5.a) RP LOTAU, obliga a fijar una superficie mínima, debe incluirse una relación de aquellos espacios libres que (tras la Modificación Puntual y en el conjunto del núcleo) pueden tener consideración de sistema general, por superficie y dimensiones, según el mencionado art. 24.1 RP LOTAU.

- La Memoria debe incluir un resumen de las cifras (globales) resultantes de las innovaciones planteadas en los 9 ámbitos de actuación de esta Modificación Puntual, para el conjunto del suelo del municipio. Por ejemplo: Cuadros de superficies de cada una de las clases de suelo urbano (SUC y SUR), dotaciones en SUR, el anteriormente mencionado sistema general de espacios libres, etc.

Esta parte deberá integrarse en el documento de refundición, en sustitución de aquellas determinaciones incluidas en la Memoria justificativa del PDSU que se ven modificadas.

- El suelo rústico del vigente PDSU no puede cambiar su clasificación, directamente, a la de suelo urbano consolidado (SUC), como plantea el ámbito de actuación 6; en todo caso, y si se dan las condiciones del art. 111.B) RP LOTAU, los terrenos podrían ser clasificados como SUR.
- Debe justificarse la clasificación del nuevo SUR de acuerdo con el art. 111.B) RP LOTAU, especialmente el relativo al ámbito de actuación 7, puesto que linda con SUR (en lugar de SUC) del PDSU vigente. No se aporta información sobre el estado actual de las redes de infraestructuras y servicios en el suelo urbano contiguo, ni se explica de ninguna otra forma si este suelo se encuentra ya consolidado.
- De acuerdo con el art. 39.3 TRLOTAU y 120.5 del RPLOTAU, la Modificación Puntual requerirá, en el momento procedimental oportuno, el previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, al afectar a zonas verdes.
- Debe aclararse y justificarse adecuadamente la innovación planteada en el ámbito de actuación 8, ya que las variaciones superficiales que conlleva (en suelos con destino público) son demasiado fuertes como para considerarla un “reajuste” o adecuación a la realidad física del terreno.

En particular, la superficie de equipamiento deportivo pasa de 17.192,90 m<sup>2</sup> (en el PDSU) a 9.557,05 m<sup>2</sup> (en la Modificación Puntual), lo que supone una importante reducción del suelo dotacional, sin justificación ni medida compensatoria alguna.

- No consta entre la documentación aportada el plano de ordenación O2-01, si bien figura en el listado resumen de planos al principio de la Memoria justificativa.

Tratándose, además, del plano de clasificación del suelo urbano, que distingue entre SUC y SUR, debe formar parte de la documentación de esta Modificación Puntual nº 1, viniendo a anular y sustituir al plano O2-01 del vigente PDSU.

#### **IV. COMPETENCIA**

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

##### **Artículo 8. De las Comisiones Provinciales de Urbanismo.**

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

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

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión acuerda, por unanimidad, la asunción del presente informe en el que se haga referencia a

las consideraciones anteriormente expuestas. No obstante, el representante de la Administración del Estado puntualiza que existe un acuerdo entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento afectado en el sentido de preparar una reordenación de las vías de servicio y de los accesos a la actual N-320 y cuyo contenido se incorporará al resultado final de esta Modificación.

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

**PUNTO 5º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN, DEL SECTOR 10 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MONTALBO (CUENCA), PROMOVIDO POR LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL SECTOR 10 “CERRO DE LA HORCA”.**

Con fecha 12 de diciembre de 2007, y a los efectos previstos en los art. 38.3 y 122 del TR LOTAU, se recibe en esta Delegación el Expediente de Programa de Actuación Urbanizadora promovido por la Agrupación de Interés Urbanístico del sector 10 “Cerro de la Horca”, con Plan Parcial de Mejora del sector 10 del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo (Cuenca).

**I. ANTECEDENTES**

El término municipal de Montalbo tiene una población de 753 habitantes.

El documento de planeamiento vigente es el Plan de Ordenación Municipal aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 12 de junio de 2001, así como las Modificaciones Puntuales 1, 2, 3 y 4.

La Modificación Puntual nº 1 clasificaba terrenos, entonces pertenecientes a diversas categorías de suelo rústico, como suelo urbanizable industrial; entre ellos, los que conforman el ámbito de la UA nº 3, denominada finalmente sector 10 a partir de la Modificación Puntual nº 2, con el objeto de adecuar la terminología a la LOTAU.

Con fecha 19 de julio de 2007 se recibe en esta Delegación el expediente del PAU promovido por la Agrupación de Interés Urbanístico (AIU) “PAU Montalbo” del sector 10 del POM de Montalbo (Cuenca). No obstante, examinada la documentación aportada y, en particular, la escritura de constitución de la AIU, se comprueba que en la fecha de presentación del PAU, la AIU no estaba constituida legalmente por no alcanzar más de la mitad de la superficie afectada, por lo que carecía de la capacidad suficiente para promover un PAU.

Con fecha 23 de julio de 2007, se recibe solicitud de inscripción de la citada AIU, aportando la escritura de constitución original y otra por la cual se incorpora un propietario más, alcanzando con ello el 86,03% de la superficie total del sector; por ello, se procede a la inscripción en el Registro de PAU y AIU con fecha 25 de julio de 2007.

Como consecuencia de lo anterior, y en contestación al expediente recibido con fecha 19 de julio, el servicio de Urbanismo efectúa un informe en el que insta a la promotora para que inicie el procedimiento de PAU como AIU a partir de la citada fecha de inscripción; asimismo, y “por las consecuencias tanto formales como de contenido que puede acarrear”

se realizan ciertas observaciones, sin que deba interpretarse dicho informe, de fecha 30 de julio de 2007, más allá de un requerimiento para que “subsane y/o complete el expediente en los términos precisos...”.

## II. TRAMITACIÓN

- Información pública mediante:
  - Publicación D.O.C.M. núm. 217 18-10-2007
  - Publicación en el periódico “El Día” de Cuenca 19-10-2007
- Acto de apertura de plicas 26-11-2007  
(Se presenta una única plica, por la Agrupación de Interés Urbanístico del sector 10 “Cerro de la Horca”)

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

- Solicitud de informes de concertación interadministrativa: 26-10-2007
  - Delegación Provincial de Cultura
  - Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda
  - Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural
  - Delegación Provincial de Bienestar Social
  - Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas
  - Confederación Hidrográfica del Guadiana
- Delegación Provincial de Bienestar Social 09-11-2007  
Informe sobre cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad  
*“Deben indicarse en los planos la ubicación de las plazas de aparcamiento accesibles en vías limítrofes con las parcelas Dotacionales y de Zonas Verdes.*  
*Se debe aportar un análisis con documentación gráfica y escrita de la señalización pública y mobiliario urbano, con especial referencia a su accesibilidad por todos los ciudadanos, al igual que detalles gráficos de vados, anchura libre de acerado, pendientes longitudinales y transversales de las rasantes de las vías públicas, etc.”.*
- Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas
  - Entidad de Derecho Público Aguas de Castilla-La Mancha 26-11-2007
  - Servicio de Infraestructura Hidráulica 19-11-2007
- Delegación Provincial de Cultura 30-11-2007  
Servicio de Patrimonio Mueble, Museos y Arqueología
- Dirección General de Patrimonio y Museos 21-01-2008  
*“Condicionar la realización de la obra civil del citado proyecto al Seguimiento Arqueológico de las tareas de remoción de terrenos en áreas donde se han documentado concentraciones de material cerámico en superficie.*  
*Cualquier modificación del emplazamiento de las diversas infraestructuras del proyecto de obra civil autorizado en este momento deberá contar con el visado y la autorización de esta Dirección General”.*
- Certificado de Secretaría sobre las alegaciones presentadas 11-12-2007  
(Sin alegaciones)

- Certificado de Secretaría de las alternativas técnicas presentadas (No se presenta ninguna) 14-11-2007
- Certificado de Secretaría de las proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenio urbanístico presentadas (Una sola, presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico del sector 10 “Cerro de la Horca”) 26-11-2007
- Informe del arquitecto colaborador municipal 10-12-2007
- Certificado de Secretaría sobre acuerdo de Pleno de 11-12-2007 12-12-2007  
Sobre aprobación inicial del plan parcial de mejora.

### III. ALTERNATIVA TÉCNICA

La alternativa técnica, promovida por la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 10 “Cerro de la Horca”, está constituida por un Plan Parcial de Mejora (PPM) y un Anteproyecto de Urbanización, realizados respectivamente por Arquibaltra S.L. y D. José M<sup>a</sup> Soriano Navarro.

#### PLAN PARCIAL

El Plan Parcial de Mejora (PPM) establece la ordenación detallada (OD) del sector S-10 (industrial) y modifica ciertas determinaciones que venían fijadas en la Modificación Puntual nº 2 del POM (aprobada en CPU de 20-07-2005); esta Modificación redelimitaba y cambiaba la denominación del ámbito, estableciendo la ficha de planeamiento y gestión del que pasaría a denominarse sector S-10 de SUB industrial.

Los terrenos que constituyen el ámbito de la actuación forman parte del polígono 505 del término municipal de Montalbo y cuentan con una superficie total de 290.946,76 m<sup>2</sup>, distribuida con arreglo a la siguiente estructura de la propiedad:

POLÍGONO 505	TITULAR	SUP. TOTAL	SUP. EN SECTOR
Parcela 62.1	SOLANS DE CABRA	113.705,64 m <sup>2</sup>	113.705,64 m <sup>2</sup>
Parcela 62.2	PAP SA	88.620,56 m <sup>2</sup>	88.620,56 m <sup>2</sup>
Parcela 62.3.1	JOIST SL	28.309,56 m <sup>2</sup>	28.309,56 m <sup>2</sup>
Parcela 62.3.2	SUBOT S.L.	28.722,00 m <sup>2</sup>	28.722,00 m <sup>2</sup>
Parcela 62.3.3	SISTEMAS DE ELEVACIÓN JOIST S.L.	31.589,00 m <sup>2</sup>	31.589,00 m <sup>2</sup>

Las determinaciones que fijaba la ficha del sector S 10 en la Modificación Puntual nº 2 quedan como sigue:

	Ficha M.P. nº 2	PAU AIU sector 10
SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA	285.635 m <sup>2</sup>	290.946,76 m <sup>2</sup>
ÁREA DE REPARTO	Única coincidente con el sector	Única coincidente con el sector
INICIATIVA / GESTIÓN	PAU Gestión Directa o Indirecta	PAU Gestión Indirecta
USO GLOBAL MAYORITARIO	Industrial	Industrial
USOS COMPATIBLES	Los marcados en la ordenanza	Los marcados en la ordenanza

	de aplicación	de aplicación
ORDENANZA DE APLICACIÓN	ORDENANZA 3ª: INDUSTRIAL (3ª IND)	ORDENANZA 3ª-2. ZONA INDUSTRIAL

Cuadro resumen de estándares:

ZONA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	% S/TOTAL
INDUSTRIAL	212.767,20	73,129%
VERDES	29.094,67	10%
EQUIPAMIENTOS	14.747,78	5%
RED VIARIA	34.337,11	11,80%
SUPERFICIE TOTAL	290.946,76	100%

El Plan Parcial establece una Ordenanza de aplicación en el suelo industrial del sector 10, denominada ORDENANZA 3ª-2. ZONA INDUSTRIAL; es idéntica a la ORDENANZA 3ª: INDUSTRIAL (3ª IND) del POM, a excepción de la edificabilidad máxima:

- ORDENANZA 3ª: INDUSTRIAL (3ª IND)  
Edificabilidad máxima: Será la que resulte de la ocupación máxima en la parcela por la altura máxima permitida.
- ORDENANZA 3ª-2. ZONA INDUSTRIAL  
Edificabilidad máxima: 1 m<sup>2</sup> edificable por cada m<sup>2</sup> de suelo lucrativo resultante.

#### **ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN**

El presupuesto de ejecución material (PEM) incluido en el Anteproyecto de urbanización asciende a la cantidad de SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS, y consta de los siguientes capítulos:

- Capítulo 1	Explanación	62.645,27 €
- Capítulo 2	Pavimentación	337.265,19 €
- Capítulo 3	Saneamiento	83.969,56 €
- Capítulo 4	Abastecimiento	60.591,79 €
- Capítulo 5	Telecomunicaciones	51.721,53 €
- Capítulo 6	Energía eléctrica	84.000,00 €
- Capítulo 7	Alumbrado	71.409,69 €
- Capítulo 8	Integración ambiental	6.000,00 €
- Capítulo 9	Señalización	3.512,69 €
- Capítulo 10	Mobiliario urbano	1.080,80 €
- Capítulo 11	Varios	6.000,00 €
- Capítulo 12	Seguridad y salud	10.000,00 €

**TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 777.328,10 €**

#### **IV. PLICA CERRADA**

##### **PROPUESTA DE CONVENIO**

##### **Compromisos y plazos**

##### Proyecto de Urbanización

La AIU presentará, en el plazo de DOS MESES desde la firma del convenio, el Proyecto de urbanización visado, conforme al Anteproyecto que forma parte de la alternativa técnica.

#### Proyecto de Reparcelación

En el plazo de DOS MESES desde la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización, la AIU presentará el Proyecto de reparcelación definitivo.

#### Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo

El 10% del aprovechamiento lucrativo correspondiente al ayuntamiento, que se concreta en 21.276,72 m<sup>2</sup>, será retribuido en metálico por la AIU de acuerdo con la valoración realizada por los Servicios Técnicos Municipales, que determina un valor unitario del suelo neto urbanizado de 10,10 €/m<sup>2</sup>.

#### Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización comenzarán en el plazo máximo de SEIS MESES desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

El plazo máximo de ejecución de las obras será de VEINTICUATRO meses desde el comienzo de las mismas.

#### **Garantías**

La AIU adjuntará, en el momento de la firma del presente convenio, justificante de aval bancario por un importe del 7% del coste de las obras de urbanización previsto en la propuesta jurídico-económica.

#### **Penalizaciones**

En caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos por la AIU, el ayuntamiento podrá acordar la resolución de la adjudicación del PAU, previo dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo.

### **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA**

#### **Relaciones entre el urbanizador y los propietarios**

Los propietarios de parcelas afectadas por el ámbito de actuación son:

<b>POLÍGONO 505</b>	<b>TITULAR</b>	<b>SUP. TOTAL</b>	<b>SUP. EN SECTOR</b>
Parcela 62.1	SOLANS DE CABRA	113.705,64 m <sup>2</sup>	113.705,64 m <sup>2</sup>
Parcela 62.2	PAP SA	88.620,56 m <sup>2</sup>	88.620,56 m <sup>2</sup>
Parcela 62.3.1	JOIST SL	28.309,56 m <sup>2</sup>	28.309,56 m <sup>2</sup>
Parcela 62.3.2	SUBOT S.L.	28.722,00 m <sup>2</sup>	28.722,00 m <sup>2</sup>
Parcela 62.3.3	SISTEMAS DE ELEVACIÓN JOIST S.L.	31.589,00 m <sup>2</sup>	31.589,00 m <sup>2</sup>

La Agrupación de Interés Urbanístico, que pretende erigirse como agente urbanizador, agrupa a propietarios de terrenos que representan el 60,846% de la totalidad del ámbito del Programa.

### Costes de la urbanización

El presupuesto de ejecución material asciende a la cantidad de SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (777.328,10 €), con el siguiente desglose por capítulos:

-	Capítulo 1	Movimiento de tierras	19.821,87 €
-	Capítulo 2	Viales y pavimentación	380.113,03 €
-	Capítulo 3	Red de saneamiento	51.459,12 €
-	Capítulo 4	Red de abastecimiento de agua	64.129,56 €
-	Capítulo 5	Red eléctrica de baja tensión	79.287,46 €
-	Capítulo 6	Red eléctrica de media tensión	86.361,15 €
-	Capítulo 7	Alumbrado público	54.335,23 €
-	Capítulo 8	Telecomunicaciones	24.485,83 €
-	Capítulo 9	Jardinería	15.468,82 €
-	Capítulo 10	Mobiliario urbano	1.165,99 €
	Total presupuesto de ejecución material		777.328,10 €

Los gastos totales de la urbanización ascienden a UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (1.277.146,60 €); está integrado por los siguientes conceptos:

Nº	CONCEPTO	IMPORTE PARCIAL	16% IVA	IMPORTE TOTAL
A	OBRAS DE URBANIZACIÓN			1.073.023,60
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	777.328,10		
	GASTOS GENERALES: 13% PEM	101.052,65		
	BENEFICIO INDUSTRIAL: 6% PEM	46.639,68		
	TOTAL	925.020,43	148.003,26	
B	HONORARIOS Y TASAS			150.827,63
	HONORARIOS TÉCNICOS	111.449,20	17.831,87	
	TASAS Y OTROS	21.546,56		
C	INDEMNIZACIONES			0,00
D	GASTOS DE CONSERVACIÓN			15.546,46
E	GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN			37.748,89
	<b>TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN</b>			<b>1.277.146,60</b>

### Retribución del urbanizador

La retribución del agente urbanizador se establece en terrenos edificables resultantes de la actuación.



La cantidad total de gastos a soportar por los propietarios afectados será de 1.277.146,60 €, ya que no se fija beneficio alguno para el urbanizador o persona en quien se delegue para el desarrollo de la actuación.

Se ha estimado, teniendo en cuenta una media del valor de diferentes terrenos y ponderándola por la ubicación, topografía interna y extensión de los mismos, un valor de mercado unitario del suelo privativo resultante de 10,10 €. Dado que la superficie lucrativa privativa del sector es de 212.767,20 m<sup>2</sup>, el valor de las parcelas resultantes, una vez terminada la urbanización, asciende a 2.148.948,70 €.

En función de los gastos de urbanización, a la Agrupación de Interés Urbanístico como urbanizador le corresponde un 100% del aprovechamiento total de la actuación.

## V. CONSIDERACIONES

### EN RELACIÓN CON LA ALTERNATIVA TÉCNICA

En términos generales, la ordenación que plantea el Plan Parcial –tanto la OD como las determinaciones que modifica- no va acompañada de ninguna justificación, como se irá viendo de forma particularizada en muchas de las consideraciones que a continuación se efectúan.

- El ámbito, con una superficie bruta de 285.635 m<sup>2</sup> según la Modificación Puntual nº 2, pasa a ocupar en este PPM una superficie total de 290.946,76 m<sup>2</sup> sin que se aclare el motivo. La siguiente referencia de la memoria -que remite a los cuadros de superficies- no puede entenderse en absoluto como justificación: “... *esto queda claramente resuelto con el nuevo cuadro de superficies aportadas, una vez deducidos los 10 metros de protección del Arroyo... La superficie del ámbito queda absolutamente definida por el viario, por lo que no debería existir ninguna duda al respecto.*”

Obviamente, que un cuadro exprese una superficie no justifica ni aclara nada. Y en cuanto a la “*zona verde de protección del arroyo*” (¿?), aparece efectivamente en los diferentes cuadros de superficies, como “*no contemplada dentro del ámbito*”; en cuyo caso no se entiende la relación con este PPM:

- Si esta zona está fuera, sería suelo rústico (no urbanizable de protección de cauces) y por tanto no tendría ningún sentido hablar de zona verde.
- Si queda incluida en el sector, la banda de 10 m de anchura inmediatamente contigua al arroyo -como mínimo-, de acuerdo con la Disposición Adicional Primera del Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, debe calificarse como zona verde.

En cualquier caso, y con independencia de que la mencionada banda de 10 m quede dentro o fuera del sector, la ordenación del ámbito viene afectada por la citada Disposición Adicional Primera, ya que la zona de protección del Dominio Público Hidráulico del arroyo corresponde a la zona de policía de 100 m de anchura. Por tanto, será preceptivo -existan o no hábitat de protección especial asociados- realizar un Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas que debe ser informado por el órgano competente en materia de aguas.

Cabe añadir a todo lo anterior que, con independencia de que la denominada “*zona verde de protección del arroyo*” (con 7.527,14 m<sup>2</sup>) quede, o no, incluida en el ámbito, la superficie final no se corresponde con la original (285.635 m<sup>2</sup>) según la ficha del sector en la MP nº 2.

Por ello, incluir o excluir dicha banda no justifica nada (más bien, es preceptivo justificar el destino y la anchura de la misma conforme a la Disposición Adicional Primera del Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU).

Por otro lado, aunque se tratará con más detalle en el apartado relativo a documentación, la representación gráfica del ámbito no es clara, de forma que tampoco los planos aclaran ni definen correctamente la delimitación.

- El PPM plantea un cambio de ubicación de la zona de equipamientos prevista, que pasa a fragmentarse en tres parcelas. De acuerdo con el apartado 1 (ANTECEDENTES), esta modificación se aclara en el apartado 6 (ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA) que, al respecto, dice textualmente: “DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS: Constituida por una superficie total de 14.747,78 m<sup>2</sup>, que supone el 5,00 % de la superficie total de acuerdo con lo señalado en el artículo 31.c de la LOTAU, el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento y la Ficha de Planeamiento, desarrollo y gestión del sector.”.

Como se ve, ni siquiera se menciona el cambio de ubicación, reduciéndose la justificación a cuantificar superficies en relación a estándares de calidad mínimos. Sin embargo, el apartado 7 (ZONIFICACIÓN. JUSTIFICACIÓN Y UBICACIÓN) sí se refiere a ello: “Zonas de equipamientos: En el Proyecto de modificación puntual la superficie de Equipamiento se encuentra señalizada en una sola parcela con una superficie total de 14.747,69 m<sup>2</sup>, por lo expuesto anteriormente en el artículo 3 de esta Memoria, nos vemos obligados (¿?) a sustituir esta única parcela de Equipamiento en tres parcelas distintas y ubicadas en el suelo restante propiedad de cada uno de los propietarios que aportan el suelo. Se ha buscado para su ubicación una situación pues descentralizada, así como la proximidad de las zonas verdes, según se ha dicho anteriormente y se puede ver en los planos correspondientes.”

Con la anterior “justificación” parece referirse a los cinco propietarios de los terrenos, circunstancia que en este PPM resulta determinante para la ordenación, como refleja el cuadro, incluido al final de la Memoria informativa:

PARCELA Nº	USO	SECTOR	SUPERFICIE
1	INDUSTRIAL	SOLANS DE CABRA	87.256,40 m <sup>2</sup>
2	INDUSTRIAL	PAP	32.657,33 m <sup>2</sup>
2*	INDUSTRIAL	PAP	30.098,07 m <sup>2</sup>
3	INDUSTRIAL	JOIST	20.046,96 m <sup>2</sup>
4	INDUSTRIAL	SUBOT	20.339,14 m <sup>2</sup>
5	INDUSTRIAL	S. E. JOIST	22.369,30 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE SUELO LUCRATIVO			212.767,20 m <sup>2</sup>
6	EQUIPAMIENTO	PARCELA 1	4.369,81 m <sup>2</sup>
7	EQUIPAMIENTO	PARCELA 2	6.565,98 m <sup>2</sup>
8	EQUIPAMIENTO	PARCELAS 3, 4 Y 5	3.811,99 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE			14.747,78 m <sup>2</sup>
	ZONA VERDE	PARCELA 2	5.526,54 m <sup>2</sup>
	ZONA VERDE	PARCELAS 3, 4 Y 5	5.099,39 m <sup>2</sup>
	ZONA VERDE	ARROYO	18.468,74 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE ZONA VERDE			29.094,67 m <sup>2</sup>

Es decir, se ubican las reservas de zonas verdes y equipamientos de forma repartida entre las cinco parcelas –de suelo rústico- que conforman el ámbito de actuación, supeditando la OD del sector al hecho de “restar” a cada una de las fincas originales una porción de terrenos de cesión; lo cual no tiene ningún sentido, pues será el preceptivo proyecto de reparcelación el que posibilite el nuevo reparto de aprovechamientos resultante del PAU: No se trata de “cortar” una porción a cada finca.

Además del interés general que debiera regir cualquier actividad urbanística, cabe recordar que, de acuerdo con el art. 39.7.c) TR LOTAU la nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuales son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad.

Por otro lado, y en lo que se refiere al diseño propuesto, parece difícilmente justificable plantear parcelas como la de 220 m de fondo con tan solo 30 m de fachada, por ejemplo.

- Todo lo anterior sería de aplicación a las reservas para zonas verdes, cuyo cambio de ubicación es igualmente preciso justificar según el art. 39.7.c) TR LOTAU.

Además, en este caso:

- Las zonas verdes que se desligan de la banda perimetral junto al lindero con el arroyo no cumplen lo dispuesto en el art. 24.2 RP LOTAU, convirtiéndose en meros residuos junto a parcelas –igualmente ilógicas- de equipamiento, con frentes muy escasos y fondos tremendos, sin posibilidades de soleamiento, etc.
- El ancho de la banda perimetral se fijará en función del Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas que debe ser informado por el órgano competente en materia de aguas, de acuerdo con la Disposición Adicional Primera del Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU.
- **De acuerdo con el art. 39.3 RP LOTAU, la innovación comporta una calificación diferente para las zonas verdes previstas anteriormente, por lo que requiere previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, así como dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.**
- En cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento, cuya justificación en la Memoria se limita al cálculo del estándar (“*Se deberá cumplir...*”):
  - No se garantiza reserva alguna de plazas privadas en el interior de las parcelas, ya que la Ordenanza no establece nada al respecto.
  - No se especifica el número de plazas de aparcamiento que -realmente- se localizarán en viario público; por tanto, no queda garantizada la reserva mínima. En cualquier caso, la documentación gráfica deberá justificar la capacidad de los viales para albergar el número de plazas que sea preciso, señalándolas de forma que sea posible su cómputo; y teniendo en cuenta que posibilitar el acceso a las parcelas exige eliminar ciertas plazas.
  - No se reservan las preceptivas plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, de acuerdo con el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.
- **De acuerdo con el art. 39.5 TR LOTAU, la innovación que legalice actuaciones urbanizadoras irregulares, como supone la preexistencia de naves ya construidas en el ámbito, requerirá informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.**

- De acuerdo con el art. 110.2.a) TR LOTAU, el PAU debe conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

Por toda justificación de dichas conexiones, en el apartado 3 (*CONEXIÓN CON LAS ÁREAS COLINDANTES*) aparece lo siguiente: *“El Sector se encuentra bien situado en la zona de expansión del crecimiento urbano de Montalbo y contribuye a continuar por el Este el desarrollo de Montalbo, comunicándose el Sector con el centro de la población principalmente, a través del camino de Congosto y del Camino de la Urraca, lo expuesto en este artículo queda claramente definido en los planos de información adjuntos.”*

Los planos de información mencionados no explican ni justifican en absoluto cómo se producen las conexiones con las redes de servicios existentes: son simples fotocopias de planos incluidos en la MP nº 3 (de peor calidad, pues no tienen escala ni color), añadiendo en algún caso un esquema básico de la red prevista para el sector. Ni siquiera se aportan datos o información clara que permita conocer el estado actual de los servicios de infraestructuras y/o redes generales existentes.

- En relación con la OD que plantea el PPM, la Memoria justificativa destaca lo siguiente: *“Es muy importante significar que los propietarios del suelo de este Sector 10, son Empresas de actividad Industrial propias, cuya intención es desarrollar las parcelas correspondientes a uso lucrativo para la instalación de sus propias Empresas así como la expansión de las mismas como son SOLANS DE CABRA, P.A.P. Y JOIST, dejando el suelo lucrativo sobrante para generar recursos financieros mediante la construcción de naves industriales, ya sea para su venta una vez segregadas las parcelas correspondientes o de alquiler.”*

En relación con lo anterior, se aporta un plano “no vinculante”, que muestra *“Proyectos presentados por estas Empresas donde aparecen dibujadas las naves en Proyecto y otras construidas...”*.

Sin embargo, lo que expresa este plano no tiene ninguna relación ni con el viario planteado ni con la Ordenanza establecida para el suelo industrial:

- Se proponen naves que no tienen posibilidad de acceso al tráfico rodado a menos que se introduzcan nuevos viales; sin los cuales, además, la segregación de esas parcelas resulta completamente imposible. En realidad, el PPM no ha previsto acceso de vehículos para ninguna parcela.
- Existe una total incoherencia entre la Ordenanza planteada y la parcelación, resultado, como se ha visto, de supeditar toda la ordenación a las cinco fincas rústicas originales: Se plantean parcelas de entre 20.000 m<sup>2</sup> y 80.000 m<sup>2</sup> de superficie, cuando la mínima según Ordenanza es de 400 m<sup>2</sup>; que por otro lado es una superficie mucho más lógica para la pretensión de segregar parcelas para venta o alquiler, pese a que, como se ha dicho, el trazado de viales en la ordenación prevista lo hace completamente imposible sin realizar en un futuro una Modificación Puntual.
- La documentación del PPM es pésima, especialmente los planos. La mayoría no son de Ordenación –como se dice- sino de información. Muchos de ellos son prescindibles por no aportar nada. La calidad gráfica es muy mala; no se emplea el color, ni se utiliza una base topográfica adecuada; ni siquiera están todos a escala. Sin entrar en detalles, a continuación se citan algunos ejemplos:
  - Los planos *P.I.2 a P.I.5*, que debieran expresar las conexiones con las redes de servicios, son fotocopias de la MP nº 3 con algún esquema añadido.
  - El plano *3 PARCELACIÓN* ni es de ordenación ni su contenido tiene que ver con lo dispuesto en el art. 63.e) RP LOTAU (parcelación de los terrenos, de modo que

sea posible definir las diferentes parcelas edificables según los usos y tipologías previstos). Es un plano de información que representa las fincas originales de suelo rústico.

- El plano 4 *RED VIARIA* aporta escasísima información. Por ejemplo, no es posible contabilizar plazas de aparcamiento, que no se señalan de ninguna forma. Tampoco se representan accesos para vehículos al interior de las parcelas.
- En el plano 7 *ALINEACIONES Y RASANTES* se señalan únicamente seis cotas de rasantes.
- El plano 8 *ORDENACIÓN* es un plano acotado de la geometría de manzanas y viales, pero sin ninguna determinación relativa a la ordenación urbanística.
- El plano 9 *ZONIFICACIÓN*, que es en realidad el que contiene más información, tiene una calidad gráfica pésima: No existe una base topográfica, no se distingue bien la delimitación del ámbito (es un plano en blanco y negro con diferentes grafismos para identificar los usos), no se indica de forma expresa las Ordenanzas de aplicación, se señalan -indebidamente- las parcelas propuestas, etc.
- Los planos 10 y 11, *PROPUESTA DE ORDENACIÓN*, a los que se refiere la Memoria como “no vinculantes” son, efectivamente prescindibles. En cualquier caso proponen una ordenación inviable con las determinaciones que fija el PPM (viales, Ordenanza, etc.).

Para concluir, la documentación del Plan Parcial deberá ajustarse a lo previsto en los art. 58 a 63 RP LOTAU. Además, al tratarse de un Plan Parcial de Mejora, deberá incluir la documentación adicional a que se refiere el art. 64 RP LOTAU.

- Dentro del **Anteproyecto de urbanización** existen discrepancias entre las siguientes valoraciones:
  - Cuadro “*RESUMEN PRESUPUESTO*”, al final del capítulo “*PRESUPUESTOS PARCIALES*”
  - Desglose incluido en el capítulo “*PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL*”.

No tiene ninguna lógica la falta de coincidencia entre todos los capítulos que a continuación se enumeran:

	Cuadro RESUMEN PRESUPUESTO	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL
Pavimentación	336.768,65	337.265,19
Saneamiento	83.809,92	83.969,56
Abastecimiento	60.488,34	60.591,79
Telecomunicaciones	51.681,82	51.721,53
Alumbrado	71.342,51	71.409,69
Señalización	3.510,79	3.512,69

## EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y DE GESTIÓN

- No constan en el expediente los preceptivos avisos a los titulares de derechos afectados por la actuación.
- En la propuesta de convenio se menciona una valoración realizada por los Servicios Técnicos Municipales, en relación con el pago en metálico del 10% de cesión, que se concreta en 21.276,72 m<sup>2</sup>. Ni se adjunta dicha valoración, como supuestamente se dice, ni parece razonable un valor unitario del suelo urbanizado tan bajo (10,10 €).

- Existen muchas contradicciones en lo relativo a los propietarios que integran la AIU, sin que quede claramente definido en ninguno de los documentos de que consta el PAU:
  - La única Escritura que se adjunta es la de fecha 12 de diciembre de 2006; en ese momento, los dos propietarios comparecientes no representaban más de la mitad de la superficie afectada, por lo que no procedía la constitución de la AIU.
  - Según consta en anterior informe del servicio de Urbanismo de esta Delegación, con posterioridad a la citada fecha se incorpora un tercer propietario, llegando así a alcanzar un 86,03% del total, e inscribiéndose en el Registro de PAU y AIU con fecha 25 de julio de 2007.
  - Según el apartado a.7 de la proposición jurídico-económica, y referido al momento de su redacción, la AIU reúne a propietarios de terrenos que representan el 60,846% del ámbito, aunque no cita expresamente de qué propietarios se trata.
  - En el último apartado de la proposición jurídico-económica (“*SÍNTESIS Y CONCLUSIONES*”) aparece lo siguiente: “*Que el Promotor es la “Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 10 del POM, denominado Cerro de la Horca, de Montalbo, Cuenca”. A esta entidad están adheridas en la actualidad todos los propietarios del suelo que componen el ámbito, es decir el 100%.*”
- En relación con lo anterior (indefinición de la AIU), y como consecuencia, la retribución al urbanizador no queda definida, a menos que la AIU esté efectivamente integrada por la totalidad de los propietarios de terrenos afectados por la actuación.
- Como ya se ha comentado en relación con la alternativa técnica, pese a que existe coincidencia entre el PEM (global) que consta en el Anteproyecto de urbanización y el de la proposición jurídico-económica, ni ambos presupuestos se componen de los mismos capítulos ni todos aquellos que aparecen en ambos documentos tienen la misma valoración.
- La proposición jurídico-económica se refiere al valor unitario de mercado que se adopta para las parcelas urbanizadas resultantes (10,10 €/m<sup>2</sup>) como sigue: “*Para estimar el valor de mercado de suelo privativo finalista se ha tenido en cuenta una media del valor de diferentes terrenos, ponderándola por la ubicación, la topografía interna y extensión de los mismos, valorándose en 10,10 euros metro cuadrado como valor adjudicado de las parcelas resultantes.*”

No queda de ninguna manera justificada la adopción de dicho valor de mercado, que parece arbitrario y, en cualquier caso, excesivamente bajo si se compara con el aplicado en PAUs actualmente en tramitación o aprobados y adjudicados en el mismo municipio. Para que dicha valoración quedase justificada, se debería adjuntar el estudio de mercado del que, supuestamente, se obtiene el valor adoptado. Máxime cuando, por analogía con otras actuaciones urbanizadoras, solamente el coste de urbanización de suelos industriales considerado en la Modificación Puntual nº 1 (que reclasificaba en el años 2003 el sector S 10) asciende a 35,00 €/m<sup>2</sup> bruto. (El coste unitario de la urbanización según este PAU está por debajo de 4,50 €/m<sup>2</sup>).

No obstante, lo anterior carecería de importancia en el caso de que la AIU agrupara efectivamente a la totalidad de los propietarios de terrenos afectados.

En base a lo anterior y por tener este informe carácter previo y vinculante, de acuerdo con los artículos 38.3 y 122.1 del TRLOTAU, y una vez visto el informe-propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad, la asunción del presente informe, con traslado del expediente a la Comisión Regional de Urbanismo al objeto de que emita los informes establecidos en el artículo 39.3 y 5 del TRLOTAU. Asimismo, una vez que la Comisión Regional de Urbanismo y el Consejo

Consultivo de Castilla-La Mancha hayan emitido sus informes y dictamen, respectivamente, con carácter previo a la aprobación definitiva del PAU, el Ayuntamiento deberá comprobar la adecuación del Plan Parcial de Mejora a los informes emitidos en el trámite de concertación interadministrativa.

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

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

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

**PUNTO 6º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN, DEL SECTOR 17 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MONTALBO (CUENCA), PROMOVIDO POR LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR 17 DEL POM DE MONTALBO.**

Con fecha 4 de diciembre de 2007, y a los efectos previstos en el art. 122 del TR LOTAU, se recibe en esta Delegación el Expediente de Programa de Actuación Urbanizadora promovido por la Agrupación de Interés Urbanístico Sector 17 del POM de Montalbo, con Plan Parcial que establece la ordenación detallada (OD) del sector 17 del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo (Cuenca).

## **1. ANTECEDENTES**

El término municipal de Montalbo tiene una población de 753 habitantes.

El documento de planeamiento vigente es el Plan de Ordenación Municipal aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 12 de junio de 2001, así como las Modificaciones Puntuales 1, 2, 3 y 4.

## **2. TRAMITACIÓN**

### **FASE MUNICIPAL.**

- Información pública mediante:

- Publicación D.O.C.M. núm. 166

09-08-2007

- Publicación en el periódico “El Día” de Cuenca 09-08-2007
- Acto de apertura de plicas 17-09-2007  
(Se presenta una única plica, por la Agrupación de Interés Urbanístico del sector 17 del POM de Montalbo)

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

- Presentación de la alternativa técnica ante el ayuntamiento 27-07-2007
- Avisos a los titulares de derechos afectados por la actuación: 31-07-2007
  - D. Gaudencio Illescas Temporal
  - Herederos de D<sup>a</sup> Herminia Illescas Temporal
  - D<sup>a</sup> Josefa Muelas Lozano
- Certificado de Secretaría sobre las alegaciones presentadas (Sin alegaciones) 04-09-2007
- Certificado de Secretaría de las alternativas técnicas presentadas (No se presenta ninguna) 17-09-2007
- Certificado de Secretaría de las proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenio urbanístico presentadas (Una sola, presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico del sector 17 del POM de Montalbo) 17-09-2007
- Informe del arquitecto colaborador municipal 19-11-2007
- Certificado de Secretaría sobre acuerdo de Pleno de 23-11-2007 29-11-2007

### **FASE AUTONÓMICA.**

Recibido el expediente, se ha recabado con fecha 20 de diciembre de 2007 a la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca un informe sobre la adecuación del documento a la Evaluación Ambiental Preliminar realizado por esa Consejería con fecha 21 de diciembre de 2006, a la modificación Puntual nº 4l del POM de Montalvo, ya que varias medidas van ligadas al PAU.

Con fecha 11 de febrero de 2008, el Servicio de Evaluación Ambiental de Cuenca, emite informe del siguiente tenor literal:

*“Conforme ha solicitado la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda se emite el siguiente informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, relativo a la adecuación del documento a la Evaluación Ambiental Preliminar realizada con fecha 21 de diciembre de 2006, a la Mod. Punt. N<sup>o</sup> 4 del P.O.M. de Montalbo, ya que varias medidas van ligadas al Programa de Actuación Urbanizadora.*

*Revisado dicho Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 17 recibido con fecha 21 de diciembre de 2007, se informa en relación a su adecuación a la Evaluación Ambiental Preliminar emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental con fecha 21 de Diciembre de 2006 **que el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 17 del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo no recoge algunas de las medidas vinculantes establecidas en la Evaluación Ambiental Preliminar, tales como:***

*1.La primera medida vinculante indica textualmente: “Con el fin de garantizar que en un futuro no se extienda la presencia de terrenos urbanizados más allá de lo admisible para garantizar la conservación de los valores que motivaron la declaración de la Reserva Natural, deberá presentarse junto al Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolla la Modificación N<sup>o</sup> 4, un estudio, que analice las parcelas situadas entre el límite Sur y*



Suroeste del Sector 17 hacia la carretera CM-3120, desde el punto de vista de la distancia al espacio protegido y la pérdida de terrenos agrícolas utilizados por aves protegidas, orientado a determinar una ampliación de la zona periférica de Protección, una modificación del planeamiento urbanístico vigente como Suelo Rústico no Urbanizable de Natural o establece criterios que orienten la ubicación de zonas verdes y otras medidas, que **deberá contar con el visto bueno de la Dirección General de Medio Natural**. No se tramitarán nuevas modificaciones de planeamiento en el entorno del Sector 17 hasta que se dé el visto bueno al mencionado estudio o acuerdo entre el Ayuntamiento de Montalbo y el Órgano gestor de la Reserva Natural”.

La documentación exigida en esta primera medida vinculante no ha sido presentada junto a este Programa de Actuación Urbanizadora Sector 17.

2. Respecto al abastecimiento de agua, previo al inicio y actividades previstos en las diversas áreas de la modificación, será preceptivo que quede garantizado el abastecimiento de agua de los nuevos crecimientos debiendo contar con las correspondientes inscripciones en el Registro de Aguas y autorizaciones de las concesiones necesarias.

3. En relación a la pantalla vegetal que debe establecerse en el límite del sector urbanizable, especialmente en la zona visible desde la Laguna de El Hito, deberá establecerse el emplazamiento de esta pantalla indicando las parcelas sobre las que se implantará. Además contemplará diferentes alternativas sobre el diseño de esta zona verde (especies a utilizar, distribución, mantenimiento, etc. que garantice el objetivo de aislamiento visual y de amortiguación de la zona urbanizada frente al entorno agrícola próximo al humedal protegido).

Para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 17 del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo (Cuenca), se deberán subsanar las medidas vinculantes incluidas en la Evaluación Ambiental Preliminar, no incluidas en dicho Programa de Actuación Urbanizadora.”

### **3. ALTERNATIVA TÉCNICA**

La alternativa técnica, promovida por la Agrupación de Interés Urbanístico Sector 17 del POM de Montalbo, está constituida por un Plan Parcial de desarrollo y un Anteproyecto de Urbanización, realizados por el arquitecto D. Javier Arquero Avilés.

#### **PLAN PARCIAL**

El Plan Parcial (PP) establece la ordenación detallada (OD) del sector S-17 –industrial- a partir de las determinaciones de la ordenación estructural (OE) fijadas en la MP nº 4 del POM, aprobada en CPU de 31-01-2007.

La superficie total del sector, de acuerdo con la medición topográfica, es de 331.842 m<sup>2</sup>, distribuidos con arreglo a la siguiente estructura de la propiedad:

POLÍGONO 505	DATOS DEL TITULAR	SUPERFICIE DENTRO DE S-17	AIU
PARCELA 80	JOSEFA MUELAS LOZANO	7.878,00 m <sup>2</sup>	NO
PARCELA 81	HERMINIA ILLESCAS TEMPORAL	24.100,00 m <sup>2</sup>	NO
PARCELA 82	GALISEC, S.L.U.	88.350,00 m <sup>2</sup>	SI

PARCELA 92	HERREROCONS, S.L.	122.960,00 m <sup>2</sup>	SI
PARCELA 93	DISTRIMONTALBO, S.L. TEYMA MONTALBO, S.L. MONTALBO TECHNOLOGY, S.L. GEA AISLAMONT, S.L.	26.120,00 m <sup>2</sup>	SI
PARCELA 94	DISTRIMONTALBO, S.L. TEYMA MONTALBO, S.L. MONTALBO TECHNOLOGY, S.L. GEA AISLAMONT, S.L.	32.680,00 m <sup>2</sup>	SI
PARCELA 1012	GAUDENCIO ILLESCAS TEMPORAL	24.200,00 m <sup>2</sup>	NO
PARCELA 9010	TITULARIDAD PÚBLICA (AYUNTAMIENTO)	5.645,00 m <sup>2</sup>	
TOTALES		<b>331.842,00 m<sup>2</sup></b>	

### Ordenación detallada

El Plan Parcial establece la OD del sector 17, que no venía fijada en la Modificación Puntual nº 4 del POM:

Se destinan cuatro parcelas para equipamiento público, ubicadas en una banda dotacional situada al sur del sector, con las siguientes superficies:

- EQ1 5.363,00 m<sup>2</sup>
- EQ2 2.663,00 m<sup>2</sup>
- EQ3 2.663,00 m<sup>2</sup>
- EQ4 5.928,00 m<sup>2</sup>

Las zonas verdes se han establecido en cuatro parcelas, de forma que sirvan de separación entre el SUB del sector y el SR colindante, dentro de la citada banda dotacional al sur del sector:

- ZV1 2.480,00 m<sup>2</sup>      Área de juego      Diámetro inscribible 20 m
- ZV2 10.464,00 m<sup>2</sup>      Jardín      Diámetro inscribible 66 m
- ZV3 17.747,00 m<sup>2</sup>      Jardín      Diámetro inscribible 66 m
- ZV4 2.577,00 m<sup>2</sup>      Área de juego      Diámetro inscribible 20 m

El Plan Parcial establece, para las parcelas lucrativas resultantes de la ordenación del sector, la Ordenanza S-17-INDUSTRIAL (S17-IND), cuyas CONDICIONES DE VOLUMEN son las siguientes:

#### A. CONDICIONES DE VOLUMEN

1.a. *ALINEACIONES, RASANTES:* Son las señaladas en los planos correspondientes.

2.a. *RETRANQUEOS MÍNIMOS:*

- A LINDEROS LATERALES ..... 2 m  
Se permite adosarse a uno de los linderos laterales con el acuerdo de las dos propiedades en documento público y registral.
- A LINDEROS FONDO ..... 5 m
- A VÍA PÚBLICA..... 5 m

3.a. *PARCELA MÍNIMA:* 3.200 m<sup>2</sup>

4.a. *FACHADA MÍNIMA:* 20,00 m.

5.a. *EDIFICABILIDAD MÁXIMA:* 1 m<sup>2</sup> techo / 1 m<sup>2</sup> solar.

6.a. OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA: La que resulte en la misma, respetando los retranqueos mínimos.

7.a. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: No se establece.

8.a. ALTURAS PERMITIDAS. Se permiten 3, 2 o 1 planta.

No se especificarán alturas de coronación del edificio; éstas serán en consonancia con las exigencias del tipo de industria a establecer, según los usos de la misma. En cualquier caso la altura libre de la planta baja será de 3,00 metros mínimo, y el resto de plantas 2,50 metros mínimo.

9.a. CUERPOS VOLADOS: No se permiten.

10.a. SEGREGACIÓN DE PARCELAS: No se autorizará una segregación de una parcela en dos o más que resulten con superficie inferior a la mínima de 3.200 m<sup>2</sup> o que resulte una fachada inferior a 20,00 m. a espacio público.

11.a. TIPOLOGÍA INDUSTRIAL: Se permiten las construcciones aisladas o pareadas (adosadas a uno de los linderos laterales).

### Estándares de calidad urbana

La superficie real del sector (obtenida a partir del correspondiente levantamiento topográfico), que difiere ligeramente de la recogida en la ficha del sector (329.638 m<sup>2</sup>), se toma como punto de partida para el cálculo de los estándares de calidad:

	Ficha M.P. nº 4	P.A.U. sector S-17	
Superficie del sector	329.638,00 m <sup>2</sup>	331.842,00 m <sup>2</sup>	
		RP LOTAU	
Equipamientos	> 5% s/329.638,00 m <sup>2</sup>	> 5% s/331.842,00 m <sup>2</sup>	16.617,00 m <sup>2</sup>
Espacios libres	> 10% s/329.638,00 m <sup>2</sup>	> 10% s/331.842,00 m <sup>2</sup>	33.268,00 m <sup>2</sup>
Viarío			54.239,00 m <sup>2</sup>
Industrial			227.718,00 m <sup>2</sup>

Se reservan un total de 830 plazas de aparcamiento público, 45 de ellas para personas con movilidad reducida.

### PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Anteproyecto de urbanización no incluye presupuesto de ejecución material de las obras, sino medición de partidas correspondientes a los siguientes capítulos:

- Capítulo 1 Movimiento de tierras
- Capítulo 2 Red de saneamiento. Pluviales
- Capítulo 3 Red de saneamiento. Fecales
- Capítulo 4 Red de abastecimiento de agua
- Capítulo 5 Red eléctrica de baja tensión
- Capítulo 6 Red eléctrica de media tensión
- Capítulo 7 Alumbrado público
- Capítulo 8 Pavimentación
- Capítulo 9 Señalización y marcas viales
- Capítulo 10 Jardinería

## **4. PLICA CERRADA**

### **PROPUESTA DE CONVENIO**

#### **Compromisos y plazos**

##### Proyecto de Urbanización

La AIU presentará, en el plazo de DOS MESES desde la firma del convenio, el Proyecto de urbanización visado, conforme al Anteproyecto que forma parte de la alternativa técnica.

##### Proyecto de Reparcelación

En el plazo de DOS MESES desde la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización, la AIU presentará el Proyecto de reparcelación definitivo.

##### Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo

El 10% del aprovechamiento lucrativo correspondiente al ayuntamiento y equivalente a 22.771,80 m<sup>2</sup>, será retribuido en metálico por la AIU, de acuerdo con la valoración realizada por los Servicios Técnicos Municipales.

Se adjunta Informe de valoración, que determina un valor unitario del suelo neto urbanizado de 20,10 €/m<sup>2</sup>.

##### Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización comenzarán en el plazo máximo de SEIS MESES desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

El plazo máximo de ejecución de las obras será de TREINTA Y CINCO meses desde el comienzo de las mismas.

##### Cuotas del convenio con Iberdrola

La AIU se compromete al pago de 2,00 €/m<sup>2</sup> de suelo bruto, para sufragar las infraestructuras eléctricas propuestas por Iberdrola para posibilitar el desarrollo del municipio, ascendiendo la cantidad a abonar a 663.684,00 €.

#### **Garantías**

La AIU adjuntará, en el momento de la firma del presente convenio, justificante de aval bancario por un importe del 7% del coste de las obras de urbanización previsto en la propuesta jurídico-económica.

#### **Penalizaciones**

En caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos por la AIU, el ayuntamiento podrá acordar la resolución de la adjudicación del PAU, previo dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo.

### **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA**

#### **Relaciones entre el urbanizador y los propietarios**

La Agrupación de Interés Urbanístico, que pretende erigirse como agente urbanizador, agrupa a propietarios de terrenos que representan el 82,81% de la totalidad de la actuación.

#### **Costes de la urbanización**

El presupuesto de ejecución material asciende a la cantidad de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (2.500.000,00 €), con el siguiente desglose por capítulos:

-	Capítulo 1	Movimiento de tierras	264.437,55 €
-	Capítulo 2	Red de saneamiento. Pluviales	156.891,52 €
-	Capítulo 3	Red de saneamiento. Fecales	130.731,40 €
-	Capítulo 4	Red de abastecimiento de agua	99.176,29 €

-	Capítulo 5	Red eléctrica de baja tensión	163.693,79 €
-	Capítulo 6	Red eléctrica de media tensión	248.394,80 €
-	Capítulo 7	Alumbrado público	311.169,12 €
-	Capítulo 8	Pavimentación	1.091.145,17 €
-	Capítulo 9	Señalización y marcas viales	26.699,74 €
-	Capítulo 10	Jardinería	7.660,62 €
	Total presupuesto de ejecución material		2.500.000,00 €

Los gastos totales de la urbanización ascienden a CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (4.648.179,82 €); está integrado por los siguientes conceptos:

Nº	CONCEPTO	IMPORTE PARCIAL	16% IVA	IMPORTE TOTAL
A	OBRAS DE URBANIZACIÓN			3.451.000,00
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN	2.500.000,00		
	GASTOS GENERALES: 13% PEM	325.000,00		
	BENEFICIO INDUSTRIAL: 6% PEM	150.000,00		
	TOTAL	2.975.000,00	476.000,00	
B	HONORARIOS Y TASAS			1.037.019,04
	HONORARIOS TÉCNICOS	314.944,00	50.391,04	
	TASAS Y OTROS	671.684,00		
C	INDEMNIZACIONES			0,00
D	GASTOS DE CONSERVACIÓN			69.020,00
E	GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN			91.140,78
	<b>TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN</b>			<b>4.648.179,82</b>

### Retribución del urbanizador

La retribución del agente urbanizador se establece en terrenos edificables resultantes de la actuación.

La cantidad total de gastos a soportar por los propietarios afectados será de 4.648.179,82 €, ya que no se fija beneficio alguno para el urbanizador o persona en quien se delegue para el desarrollo de la actuación.

Se ha estimado, teniendo en cuenta una media del valor de diferentes terrenos y ponderándola por la ubicación, topografía interna y extensión de los mismos, un valor de mercado unitario del suelo privativo resultante de 28,00 €. Dado que la superficie lucrativa

privativa del sector es de 204.946,20 m<sup>2</sup>, el valor de las parcelas resultantes, una vez terminada la urbanización, asciende a 5.738.493,60 €.

En función de los gastos de urbanización, a la Agrupación de Interés Urbanístico como urbanizador le corresponde un coeficiente de aportación de 0,81 (4.648.179,82 / 5.738.493,60), es decir, un 81% del aprovechamiento total de la actuación.

## 5. CONSIDERACIONES

### EN RELACIÓN CON LA ALTERNATIVA TÉCNICA

- El Plan Parcial efectúa un cálculo -teórico- del número mínimo de **plazas de aparcamiento privadas**, pero no garantiza de ninguna forma su materialización. Cabe decir, además, que el cálculo se efectúa sobre la superficie total edificable, incluyendo la destinada a equipamientos públicos, de forma que el número obtenido es superior al estrictamente necesario: las reservas, de acuerdo con el art. 22 RP LOTAU, se efectúan en proporción al techo potencialmente edificable del uso -lucrativo- del sector; en este caso, industrial.

Para que la previsión sea efectiva, la Ordenanza de aplicación deberá establecer las condiciones precisas que garanticen que, dentro de la parcela edificable, se localizan plazas de aparcamiento en número, al menos, de una por cada 200 m<sup>2</sup> de uso industrial.

- Se han previsto 830 **plazas de aparcamiento públicas**, superando ampliamente el estándar del art. 22 RP LOTAU. No obstante cabe hacer las siguientes puntualizaciones:
  - Calculando la reserva -mínima- de plazas de aparcamiento privadas de acuerdo con el art. 22 RP LOTAU, y considerando 227.718,00 m<sup>2</sup> de uso industrial, se obtendrían 1.139, por lo que la reserva mínima de plazas de aparcamiento en viario público sería de 570 plazas, y no 611.
  - De acuerdo con el Plano P-O 03, se han previsto 45 plazas de aparcamiento para minusválidos. Sin embargo, en la Memoria justificativa existe una contradicción ya que, si bien se menciona en primer lugar dicha cantidad (“...830 plazas de aparcamiento público, 45 de ellas reservadas para personas de movilidad reducida...”), en el mismo apartado y algo más adelante, se puede leer: “Que se han previsto 11 plazas de aparcamiento adaptadas a minusválidos, en cumplimiento de la Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.”
- Entre las **medidas vinculantes para la integración ambiental** de la Modificación Puntual nº 4, incorporada también a la Memoria justificativa como **objetivo a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo**, se encuentra la siguiente:

*“El Programa de Actuación Urbanizadora de desarrollo del Sector 17 deberá contemplar otra solución que modifique lo dispuesto en la Ordenanza 3ª: INDUSTRIAL (3ª IND) respecto a las condiciones de volumen. Así, deberán limitarse las alturas de coronación de los edificios, y por tanto la edificabilidad máxima. El objetivo es permitir un desarrollo industrial del municipio pero maximizando la integración de las construcciones en el entorno. Se limitarán los usos industriales permitidos para cumplir con este objetivo. El PAU contemplará alternativas sobre las condiciones expuestas anteriormente (altura de coronación, nº de plantas, fachada mínima, tamaño de parcela, así como cualquier otra*

*condición de volumen y usos que el redactor considere conveniente para cumplir con este objetivo ambiental) y justificará la solución adoptada.*

*Se deberá adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales constructivos y colores que se adapten al entorno natural. Se recomienda el uso de cubiertas color teja, granates o verdes, mates, no reflectantes, que integren mejor las edificaciones en los cultivos o barbechos colindantes, así como cerramientos con colores ocres o pardos. En ningún caso se utilizarán colores vivos, metálicos, reflectantes u hormigón sin tratar.”*

La Ordenanza S-17-INDUSTRIAL (S17-IND) termina con la transcripción de este último párrafo, pero no integra de ninguna forma dicha medida en sus condiciones de volumen que, en lo relativo a “ALTURAS PERMITIDAS” establecen:

*“8.a. ALTURAS PERMITIDAS. Se permiten 3, 2 o 1 planta.*

*No se especificarán alturas de coronación del edificio; éstas serán en consonancia con las exigencias del tipo de industria a establecer, según los usos de la misma. En cualquier caso la altura libre de la planta baja será de 3,00 metros mínimo, y el resto de plantas 2,50 metros mínimo.”*

Como se ve, la modulación de volúmenes es nula: Ni siquiera se define una altura máxima de coronación de los edificios -que se propone “en consonancia con el tipo de industria a establecer”-; tampoco se limitan de manera alguna los usos permitidos.

Por el contrario, la Ordenanza creada para el sector S-17 modifica negativamente la existente, en el sentido de que augmenta el número de plantas permitido: La actual Ordenanza 3ª IND del POM admite únicamente dos; la propuesta por este PAU para el sector 17, en lugar de “modular” o “limitar” el volumen, aumenta la altura permitida hasta tres plantas.

Otro tanto ocurre con las recomendaciones y prohibiciones relativas a materiales y acabados. No se integran de ninguna forma en las condiciones estéticas de la Ordenanza, que “Serán las señaladas en las Condiciones Generales del POM.”

Como se ve, a excepción de lo relativo a la edificabilidad en parcela neta, la Ordenanza propuesta para el desarrollo del sector S-17 no ha tenido en cuenta ninguna de las restantes condiciones a que hace alusión la citada medida vinculante de la Evaluación de Impacto Ambiental.

- También como **objetivo a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo**, aparece en la Modificación Puntual nº 4:

*“En ese Programa de Actuación Urbanizadora, y dado que se urbaniza junto a la variante de la carretera CM-2102 a su paso por Montalbo, deberá incluirse en la normativa para las nuevas construcciones próximas a aquella, la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad, o disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados...”*

No se ha incluido, ni en la Ordenanza S-17-INDUSTRIAL (S17-IND), ni de cualquier otra forma, la condición anterior.

- En relación con la protección del Patrimonio, otro de los **objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo** que incluye la Modificación Puntual nº 4 es el siguiente:

*“Debe tenerse en cuenta la presencia de la Ermita de San Isidro (parcela 63, polígono 505) de forma que se elija una tipología de edificación, unos volúmenes y colores que minimicen la alteración del entorno de este elemento.*

*Por este motivo, debe plantearse la alternativa de situar la cesión de Suelo para Equipamientos comunitarios junto a la parcela 63 del polígono 505.”*

La ubicación de equipamientos no ha tenido en cuenta la anterior consideración, ya que se sitúan justamente en el otro extremo del sector, incluidos en “una banda dotacional” constituida por la zona verde que debiera servir de separación o transición hacia el suelo rústico.

En cualquier caso, la elección de dicha ubicación no justifica -ni menciona siquiera- por qué motivo se ha desestimado la alternativa propuesta de situar la reserva de suelo para equipamientos junto a la parcela en que se ubica la ermita de San Isidro.

- No queda clara la **conexión del sector** con la variante de la CM-3120. La Modificación Puntual nº 4 se refiere al acceso en futuro (“*A la hora de crear accesos al sector desde la variante...*”) y el Plan Parcial no explica cual es el estado actual de la variante, si está o no ejecutada, ni cómo se produce el enlace con el sistema viario del sector; en los planos, la representación gráfica no muestra ningún tipo de conexión, apareciendo el sector “aislado” a un lado de la variante.

Tampoco se han resuelto o justificado las restantes conexiones que debe contemplar cualquier PAU según lo dispuesto en el art. 110.2.a) TR LOTAU (“*Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes*”); en el Anteproyecto incluido en la alternativa técnica, las redes de servicios públicos se refieren exclusivamente al ámbito del sector, sin señalar puntos de enganche o conexión con las existentes.

## **EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y DE GESTIÓN**

- Se observan discrepancias entre la valoración del terreno urbanizado efectuada para calcular la equivalencia del 10% de cesión (20,10 €/m<sup>2</sup>) y la estimada para calcular la retribución al urbanizador (28,00 €/m<sup>2</sup>). Aún considerando que la primera se refiere a todo el suelo lucrativo y la segunda al de uso privativo (90% del anterior) la diferencia es importante.

En cualquier caso, la valoración propuesta en la proposición jurídico-económica no se acompaña de un estudio de mercado que permita obtener el valor unitario considerado (28 €/m<sup>2</sup>) que, como precio de mercado, parece bastante bajo.

Por otro lado, el valor unitario propuesto por los servicios municipales, no alcanza ni siquiera a cubrir los gastos de urbanización:

$$20,10 \text{ €/m}^2 \times 227.718,00 \text{ m}^2 = 4.577.131,80 \text{ €} < 4.648.179,82 \text{ €}$$

En base a lo anterior y por tener este informe carácter previo y vinculante, de acuerdo con los artículos 38.3 y 122.1 del TRLOTAU, y una vez visto el informe-propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad, la asunción del presente informe. Asimismo, con carácter previo a dicha aprobación definitiva, el Ayuntamiento deberá comprobar la adecuación del Plan Parcial a los informes emitidos en el trámite de concertación interadministrativa, especialmente el de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

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



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

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

**PUNTO 7º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA Z-16 DE LAS NNSS DE MOTILLA DEL PALANCAR (CUENCA), PROMOVIDO POR URBEPOR DE MOTILLA SL PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.**

Con fecha 27 de Diciembre de 2007 y a los efectos previstos en el art. 38.3 del TR LOTAU se recibe en esta Delegación el Expediente de Programa de Actuación Urbanizadora promovido por URBEPOR DE MOTILLA SL con Plan Parcial de Mejora que desarrolla el sector Z-16 de las NNSS de Motilla del Palancar (Cuenca).

**1. ANTECEDENTES:**

Zona de SU Z-16 de SUNC delimitada en las NNSS de Motilla del Palancar.

- **Población:** Motilla del Palancar cuenta con 5.620 habitantes.
- **Superficie** de la Unidad de Actuación Z-16: **82.684,18 m<sup>2</sup>**.
- **Sistema:** Gestión Indirecta
- **Situación:** al Oeste de la población de Motilla, limitado por las calles: San Roque y Lirios al Norte; calle La Jara y Carretera de la Roda al Este; suelo Rústico y futuro sector Z-7A al Sur y futuro suelo Industrial al Este.
- **Objeto:** Desarrollo de la Zona Z.16. PPM que modifica la Delimitación del ámbito con reclasificación de 789,23 m<sup>2</sup> de SRR (Modificación de la OE) y la OD establecida en las NNSS.

**2. TRAMITACIÓN:**

El expediente se remite para informe previo y vinculante según el artículo 38 del TR LOTAU.

Entrada en la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda con fecha de registro 27-12-2007

- Procedimiento Simplificado: Presentación al Ayuntamiento del documento de La Alternativa Técnica del protocolizados en la Notaría de Motilla del Palancar.

- Información pública mediante:
  - Publicación D.O.C.M. núm. 9 11-01-2007
  - Publicación en el periódico "La Tribuna" de Cuenca 11-01-2007
- Alegación de D. Abel Lacort Martínez y Dña. Carmina Lacort. Martínez propietarios de la finca urbana sita en C/ San Roque Nº 117 de Motilla del Palancar, incluida en el ámbito del PAU reclamando su clasificación como SU.
- Certificado de la secretaría del Ayuntamiento de fecha 20-03-2007, sobre la alegación de los propietarios anteriores indicando la procedencia de su inclusión por tratarse de SUNC.
- Certificado del Ayuntamiento de haberse realizado la exposición al público de la Alternativa técnica del PAU del sector Z-16, presentada por URBEPOR DE MOTILLA SL. de fecha 20-03-2007.
- Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 24-04-2007, de haberse presentado Propuesta Jurídico- Económica y Propuesta de Convenio del PAU del sector Z-16 por URBEPOR DE MOTILLA SL, en el periodo de 10 días siguientes al vencimiento del plazo de exposición pública de la Alternativa técnica presentada por la misma sociedad.
- Acta de apertura de Plicas con fecha 16-02-3007. única proposición jurídica económica y propuesta de Convenio presentada, correspondiente a la sociedad URBEPOR DE MOTILLA SL. El expediente se traslada a la Oficina técnica para Informe.
- Informe Técnico y Jurídico de la Oficina técnica Comarcal sobre la Proposición Jurídico- Económica y Propuesta de Convenio urbanístico del PAU (fecha de entrada 19-03-2007): El Informe Jurídico concluye con respecto a la Proposición Jurídico económica:
  - Se consideran excesivos los honorarios técnicos repercutiendo en un mayor coste de los gastos de urbanización.
  - Justificación de las construcciones a indemnizar con una valoración de estas.
  - Justificación de gastos de promoción.
  - Cálculo incorrecto de las cuotas de urbanización.

No entrando ya a valorar el Convenio.

El Informe Técnico no se pronuncia indicando la necesidad de su traslado para Informe de la CPU al tratarse de un instrumento que modifica la OE.

- Segundo Informe Técnico y Jurídico de la Oficina técnica Comarcal sobre la Proposición Jurídico- Económica y Propuesta de Convenio urbanístico del PAU (fecha de 23-04-2007), en base a la contestación de la sociedad URBEPOR a los reparos de la OTC, indicando al Ayuntamiento a posibilidad de la adjudicación del PAU condicionada a realizar una serie de mejoras por el agente urbanizador.
- Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 28-04-2007, de que en sesión del Pleno celebrada el 27-04-2007, elige la Alternativa técnica y Proposición Jurídica económica y de Convenio presentada por URBEPOR DE MOTILLA SL con ciertas modificaciones parciales, Así como su remisión a la Consejería competente para informe sobre la adecuación a la ordenación urbanística aplicable recibido el cual resolverá su aprobación y adjudicación.
- Acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 27-07-2007 de la Aprobación Inicial del PPM del Sector Z-16 promovido por URBEPOR DE MOTILLA SL.

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

- Solicitud por la sociedad URBEPOR DE MOTILLA SL de la tramitación de la Alternativa Técnica del PAU de iniciativa particular y gestión indirecta del Sector Z-16 de las NNSS de Motilla. Fecha de entrada en el Ayto. 5-12-2006.
- Comunicación al Ayuntamiento de la procedencia a su Publicación en el DOCM y el periódico "La Tribuna" de Cuenca con fecha 10-01-2007.
- Comunicación al Ayuntamiento por parte de URBEPOR DE PMOTILLA SL con fecha 13-02-2007, de haber realizado la remisión de la comunicación a los titulares catastrales de las fincas afectadas, aviso de la presentación de la alternativa técnica del PAU advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones.
- Escrito de URBEPOR DE MOTILLA SL de fecha 21-06-2007 en el que se compromete formalmente a cumplir a asumir las condiciones contenidas en el acuerdo plenario del Ayuntamiento de fecha 27- 04-2007.

Otros Informes:

- Remisión del Expediente del PPM integrante del PAU de la Z- 16 de las NNSS de Motilla del Palancar, a la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Cuenca con fecha de registro 13-09-2007.
- Informe del Servicio de Urbanismo previo a la emisión del Informe preceptivo y vinculante de fecha 24-09-2007 para que subsane y/o complete el expediente presentado.
- Informes obrantes de la Dirección General del Agua de fecha 20-11-2007 sobre:

- Saneamiento y Depuración

Con objeto de contestar a la solicitud de informe realizada por el Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar (Cuenca), a partir de la información suministrada, y en relación con el asunto de referencia, SE INFORMA:

- No se aportan datos sobre cuantificaciones de caudales de los vertidos futuros generados.
- La actuación depurará sus aguas residuales en la E.D.A.R. de Motilla del Palancar, que construyó esta Dirección General del Agua. La E.D.A.R. está diseñada para una población de 10.000 hab-eq y el tratamiento aplicado es tipo lagunaje.

Al acometer el vertido a la red general sería la entidad explotadora de la depuradora y de la red de saneamiento la que se pronuncie sobre la admisibilidad o no del vertido a la E.D.A.R. y la capacidad de los colectores para asumir el caudal vertido por los nuevos colectores.

- En relación a la solución planteada en el PAU, no se considera recomendable incorporar el vertido de aguas pluviales a la red municipal de colectores, ya que haría carecer de sentido la red separativa diseñada. El PAU, deberá prever la incorporación de las aguas pluviales a un punto del vertido diferente a la red general de colectores, u otro tipo de solución, previo paso por un tratamiento de tipo físico.
- Por otro lado, se ha redactado el proyecto de la nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales de Motilla del Palancar. La nueva E.D.A.R. se ha diseñado para una población de 13.125 habitantes equivalentes y el sistema de tratamiento aplicado es del tipo aireación prolongada mediante canales de oxidación.
- Se recuerda que, de acuerdo con el 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 su Artículo 115, los gastos de obras de saneamiento y estaciones depuradoras en la

proporción que corresponda a la unidad de actuación urbanizadora correrán a cargo de los propietarios de los terrenos.

- Todo lo anterior se hace constar a los efectos previstos en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha sin perjuicio de las competencias que, en esta materia, el texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, atribuye al Organismo de Cuenca, y en especial lo dispuesto en el Capítulo II (de los vertidos) del Título V de la mencionada Ley.
- Abastecimiento de Agua.
  - La localidad de Motilla del Palancar cuenta con un servicio de abastecimiento sobre el que esta Consejería no tiene competencias ni gestiona su servicio.
  - Consultada la documentación pertinente, en relación con las infraestructuras hidráulicas de nuestra competencia, no se prevén, en la zona afectada por la actuación prevista, proyecto, obra o infraestructura hidráulica de abastecimiento, sobre las que pueda incidir dicha actuación urbanística.
  - Se recuerda que, de acuerdo con el 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 su Artículo 115, los gastos de obras de suministro de agua en la proporción que corresponda a la unidad de actuación urbanizadora correrán a cargo de los propietarios de los terrenos.
  - Todo lo anterior se hace constar a los efectos previstos en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha sin perjuicio de las competencias que, en esta materia, el texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, atribuye al Organismo de Cuenca, y en especial lo dispuesto en el artículo 25.4 en materia de informes relativos a la ordenación del territorio y urbanismo y en el Capítulo III del Título IV sobre autorizaciones y concesiones de utilización de recursos.
- Con fecha de entrada en la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda de 27-12-2007 se remite Informe del Servicio de Patrimonio, Mueble, Museos y Arqueología de la Delegación Provincial de Cultura : “deberá realizar el promotor un estudio de Valoración de afecciones al Patrimonio Histórico”
- Informes de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social de fechas 7-11-2007 y 5-2-2008 indicando la adaptación a la normativa de accesibilidad de CLM.
- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha 11-12-2007 sobre la CM-3114, indicando no estar afectada ninguna carretera perteneciente a la JCCM.
- Informes de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 27-11-2007 y 7 de febrero de 2008.
- Informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia con fecha 31-12-2007, que concluye “no se estima necesario calificar ninguna dotación educativa en este Plan Parcial”.
- Informe de la Oficina técnica comarcal de fecha 19-12-2007 indicando la conveniencia de introducir coeficientes de homogenización y la elevada cuota de urbanización.

### 3. ESTUDIO TÉCNICO

#### A. ANTECEDENTES:

Se presenta PP de Mejora integrante del PAU de la zona Z-16 de las NNSS de Motilla del Palancar.

Las NNSS (aprobadas en CPU de 7 de abril de 1.994), incorporan al planeamiento, la ordenación de la zona Z-16 establecida por el PP aprobado en CPU de 24-06-1986, a falta de realizar su ejecución. Dicho PP de desarrollo de iniciativa municipal respeta las determinaciones del PGOU vigente en su día:

Las NNSS establecen para dicha zona: *“Se estará a lo dispuesto en el PP que desarrolló esta área de Suelo Urbanizable Programado previsto en el Plan General de Ordenación Urbana vigente con anterioridad a la aprobación de las NNSS”*

#### Determinaciones de las NNSS para la zona Z-16:

Ámbito del PP = 78.240 m<sup>2</sup> (81.600 m<sup>2</sup> según cuadro de superficies de las NNSS al que se les resta la parte de los viales comprendida entre el eje de la calle y las alineaciones de edificaciones de las calles San Roque, de la Jara y Lirios, incluidos en la delimitación y están ya consolidadas como vías públicas).

Densidad máxima admisible: 75 viv/ha.

Altura: a fijar por el PP: máxima 3 plantas y mínima 2 plantas.

Edificabilidad bruta: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima (de la totalidad): 60%.

Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>.

Tipología: libre; a fijar en el PP.

Condiciones de uso: uso principal: Residencial  
Compatibles. Resto; comercial, deportivo, docente, hotelero, oficinas, recreativo, religioso; Almacenes e industrias de categorías A, B y C; Asistencial tipos A1 y A2; Garaje y Aparcamientos de 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> categoría.

#### Determinaciones del PP:

##### Aprovechamiento máximo del Plan:

Densidad máxima: 55 viv/ha: 430 viviendas.

Edificabilidad residencial máxima: (160 m<sup>2</sup>/viv x 430 viv. = 68.800 m<sup>2</sup>t)

Edificabilidad global máxima (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s): 78.240 m<sup>2</sup>t.

##### Reservas de suelo para equipamiento (RD. 2159/1978)

##### Espacios libres de dominio público:

Jardines: 15 m <sup>2</sup> s/viv =	6.450 m <sup>2</sup>
Áreas de juego y recreo: 3 m <sup>2</sup> s/viv =	1.290 m <sup>2</sup> s
<b>Total</b>	<b>7.740 m<sup>2</sup>s</b>

Centros Docentes:	Preescolar: 2 m <sup>2</sup> s/viv = 860 m <sup>2</sup> s
	<u>EGB: 10 m<sup>2</sup>s/viv = 4.300 m<sup>2</sup>s</u>
	<b>Total 5.160 m<sup>2</sup>s</b>

Servicios de Interés público y Social:

Parque deportivo: 6 m <sup>2</sup> s/Viv. =	2.580 m <sup>2</sup> s
Equip. Comercial: 1 m <sup>2</sup> s/viv =	430 m <sup>2</sup> s
Equipamiento Social: 3 m <sup>2</sup> /Viv. =	1.290 m <sup>2</sup>

Aparcamientos: 1 pl/ 100 m<sup>2</sup>t (>50% en red viaria)

## B. DOCUMENTACIÓN:

La documentación presentada en esta Delegación está constituida por:

- Plan Parcial de Mejora

### PLAN PARCIAL DE MEJORA:

Realizado por el Ingeniero de Caminos D. Javier Álvarez Fuentes por encargo de URBEPOR DE MOTILLA SL como promotor y agente urbanizador.

#### Memoria Informativa:

Objeto: Ordenación Detallada de los terrenos de la zona Z-16 de las NNSS.

Situación: los terrenos se localizan en el Paraje de "Eras del Portillo" situado al oeste de la población de Motilla del Palancar. Linda:

Norte:	C/ San Roque y C/ Lirios
Este:	C/ La Jara y Ctera de la Roda CM-3114.
Sur:	Suelo Rústico y Sector Z-7A.
Oeste:	Futuro Suelo Industrial.

Superficie del Sector: **82.684,18 m<sup>2</sup>s**. Comprende los terrenos relacionados en el Anexo 4 de la Memoria (suman según catastro, una superficie de 77.363,79 m<sup>2</sup>).

#### Infraestructuras existentes:

- Está bordeado por la Carretera de la Roda (CM-3114) (Según delimitación de las NNSS y previamente del PP la delimitación parece llegar al límite de la calzada: 7,00 m.
- Existe una tubería de agua potable que discurre paralela al camino de continuación de la c/ de la Jara que atraviesa el ámbito.
- Existen dos líneas aéreas de media tensión y una de telefonía en la parte que conecta con la carretera de la Roda.

Características de los terrenos: Topografía relativamente llana, con pendientes suaves. Dedicados a la explotación agrícola, eras y cultivos de baja intensidad. Existencia de alguna edificación fuera de ordenación y corrales efectuados sin licencia. Existen tres caminos dentro del ámbito considerado.

#### Condiciones derivadas de la Ordenación establecida en las NNSS.

Criterio Municipal: No considera vigente la OD establecida en el PP aprobado y lo considera como Suelo Urbanizable no programado.

#### Afecciones de la legislación Sectorial:

Existe solo una afección de la carretera de la Roda: línea de edificación situada a 11,70 m. en la margen derecha y a 8,00 en la izquierda.

Con el fin de poder ejecutar las obras hasta el límite de la explanada continuando la barrera de protección ejecutada en el resto de la travesía, se define el límite del ámbito en

el límite de la explanada de la carretera, considerando esta a 5 m. del eje de la carretera, quedando la línea de edificación a 11,25 m. de dicho límite (y a 16,25 m del eje de la calzada).

**Memoria Justificativa:**

Ordenación Estructural. Justificación:

El PPM se limita a regularizar lo límites del ámbito de la zona Z-16 debido a la falta de coincidencia entre el levantamiento topográfico real y la cartografía de las NNSS, además de la inclusión de la totalidad del vial sur en el ámbito.

Respecto a la OE establecida, se presenta un PPM que:

1. **Reclasifica 789,2291 m<sup>2</sup> de SRR : al Redelimitar el ámbito de actuación de la Z-16 establecida en el PP, incluyendo la totalidad del vial sur propuesto** (el ámbito de actuación delimitado en las NNSS incluye solo la mitad quedando el resto dentro de la delimitación del sector Z-17 y en el SRR). El resto de los límites del ámbito se mantienen (se sigue incluyendo la mitad de los viales correspondientes a las calles de San Roque y colindantes de la zona Z-14 ya que a pesar de hallarse asfaltados en su totalidad, no cuentan con los servicios de infraestructura necesarios).  
La ampliación no supera el 5% admitido en el Art. 57.2.c) del RP LOTAU. Supone un 0,959 %. No requiere por lo tanto Estudio de Impacto Ambiental.
2. Se mantienen el resto de las condiciones que fueron establecidas en las NNSS y asumidas por las NNSS vigentes. Con las siguientes variaciones:

	NNSS	PP
<b>Uso Principal</b>	<b>Residencial</b>	<b>Residencial</b>
<b>Densidad máxima</b>	<b>75 viv /ha</b>	<b>26 viv/ha</b>
<b>Edificabilidad máxima</b>	<b>1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,577961 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>
Altura	2-3 plantas	1-2 plantas
Ocupación máxima	60%	0,43 %
Parcela mínima	200 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>

Realmente solo son determinaciones de la OE: USO GLOBAL MAYORITARIO; DENSIDAD RESIDENCIAL E INTENSIDAD DE USO. Correspondiendo el resto a determinaciones de la OD.

Ordenación Detallada (OD):

Se plantea la continuación del sector Z-14 ya consolidado.

**Tipologías previstas:** Edificación Alineada a Vial (EAV) en todo el ámbito:

- Edificación Aislada Adosada (EAA) (88,17%) en parcelas de al menos 150 m<sup>2</sup>, con retranqueo de 5 m a fondo y máximo 2 alturas.
- Edificación Aislada Exenta (EAE) (11,82%), en parcelas de al menos 500 m<sup>2</sup> retranqueo de 3 m. a todas las lindes y 1 altura máximo. Incorporación de vallado en la alineación.

Se han dispuesto viales de dos carriles de 3 m con bandas de aparcamiento de 2,20 m. y aceras de 2 m. que cumplen condiciones de accesibilidad.

**Sistemas Locales:** Reservas de suelo dotacional público (Art. 22 RP LOTAU):

Superficie total del ámbito: 82.684,18 m<sup>2</sup>  
 Superficie computable: 82.281,21 m<sup>2</sup>  
 Índice de Edificabilidad Bruto (IEB): 0,577961 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. (AT)  
 Edificabilidad lucrativa Residencial: 47.555,33

**Superficies:**

Suelo lucrativo destinado a Uso Residencial: 34.960,7493 m<sup>2</sup>s  
 Suelo destinado a Dotaciones: 47.320,4607 m<sup>2</sup>s  
**Total 82.281,2100 m<sup>2</sup>s**  
 SSGG adscritos (Red Viaria CM-3114) 402,9700 m<sup>2</sup>s  
**Total 82.684,18 m<sup>2</sup>s**

El suelo destinado a Dotaciones se reparte de la siguiente manera:

Zonas Verdes DV1 2.417,77 m<sup>2</sup>  
 Zonas verdes DV2 5.968,85 m<sup>2</sup>s  
**Total ZV 8.386,62 m<sup>2</sup> (10,1926%)**  
**Equipamientos (DE): 9.517,87 m<sup>2</sup> (11,5675%)**  
**Red Viaria del Sector (SL) 29.415,96 m<sup>2</sup> (35,7605%)**  
**Total Reservas Dotaciones SLL 47.320,46 m<sup>2</sup> (57,5107%)**  
**Red Viaria Adscrita (SG) 402,97 m<sup>2</sup>**

La superficie de Viario destinada a Aparcamientos es de **4.261,59 m<sup>2</sup>** que corresponde a **404 plazas de aparcamiento públicas** (con 17 plazas accesibles).

**Superficie Edificable Lucrativa: 34.960,7493 m<sup>2</sup>s.**  
**Edificabilidad lucrativa Residencial: 47.555,33 m<sup>2</sup>t**

**CUADRO DE LA ORDENACIÓN EFECTUADA:**

MANZANA	SUPERF. (m2s)	SEMI MANZANA	S. SEMI IMANZANA	OCUPACIÓN MÁXIMA	TIPOLOGÍA EDIFICAT.	EDIFICAB. (M <sup>2</sup> t)
M-1	1.829,20	M-1A	914,5885	681,0773	EAA (2PL)	1.362,1546
		M-1B	914,5885	681,0773	EAA (2PL)	1.362,1546
M-2	1.118,98	M-2A	525,7222	383,8429	EAA (2PL)	767,6858
		M-2B	593,2551	447,0887	EAA (2PL)	894,1774
M-3	1.748,88	M-3A	887,6189	665,2484	EAA (2PL)	1330,4968
		M-3B	861,2682	638,8429	EAA (2PL)	1.277,8342
M-4	2.574,24	M-4A	1.294,8828	1.000,8209	EAA (2PL)	2.001,7418
		M-4B	1.279,3594	986,5416	EAA (2PL)	1.973,0832
M-5	2.446,85	M-5A	1.190,2872	899,8385	EAA (2PL)	1.799,6770
		M-5B	1.256,5585	962,1026	EAA (2PL)	1.924,2052
M-6	3.800,16	M-6A	1.862,9998	1.437,0080	EAA (2PL)	2.874,0160
		M-6B	1.937,1618	1.507,6844	EAA (2PL)	3.015,3688
M-7	4.151,42	M-7A	2.041,1671	1.094,0656	EAE (1PL)	1.094,0656
		M-7B	2.110,2589	1.131,0988	EAE (1PL)	1.131,0988
M-8	4.517,28	M-8A	2.224,0965	1.715,2610	EAA (2PL)	3.430,5220
		M-8B	2.293,1883	1.780,8591	EAA (2PL)	3.561,7182
M-9	1.400,96	M-9A	699,2194	462,7651	EAA (2PL)	925,5302
		M-9B	701,7423	465,0096	EAA (2PL)	930,0192
M-10	1.373,78	M-10A	686,8876	454,8154	EAA (2PL)	909,6308
		M-10B	686,8876	454,8154	EAA (2PL)	909,6308
M-11	1.373,77	M-11A	686,8876	454,8154	EAA (2PL)	909,6308
		M-11B	686,8876	454,8154	EAA (2PL)	909,6308
M-12	4.333,73	M-12A	2.241,6193	1,582,8351	EAA (2PL)	3.165,6702



		M-12B	2.092,1119	1.446,4340	EAA (2PL)	2.892,8680
<b>M-13</b>	<b>4.291,48</b>	M-13A	2.161,4820	1.557,3111	EAA (2PL)	3.114,6222
		M-13B	2.130,0023	1.527,6836	EAA (2PL)	3.055,3672
<b>TOTAL</b>			<b>34.960,7493</b>	<b>24.873,8322</b>		<b>47.522,5002</b>

**Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): 0,5779 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s =**  
 $0,577961 \times 82.281,21 = 47.555,33 \text{ m}^2\text{t} > 47.522,50 \text{ m}^2\text{t}$

**Índice de Edificabilidad Residencial máxima (IER): 0,5779 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.**

**Aprovechamiento tipo:**

At = $\frac{\text{Aprovechamiento lucrativo total}}{\text{Superficie total - SSGG (existentes)}} = \frac{47.555,33 \text{ m}^2\text{t}}{82.281,21} = 0,577961 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$
--

Se delimita una sola UA.

**Cesión de Aprovechamiento:**

10% Aprovechamiento total lucrativo = 10% (47.555,33) = **4.755,53 m<sup>2</sup>t**  
 IEN (Índice de edificabilidad neta) =  $47.555,33 / 34.960,025 = 1,36025$

Superficie de suelo correspondiente =  $4.755,53 / 1,36025 = \mathbf{3.496.0728 \text{ m}^2\text{s}}$

**FICHA RESUMEN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN:**

<b>DESCRIPCIÓN DEL SECTOR</b>	DENOMINACIÓN	“Eras del Portillo”
	CLASE DE SUELO	Urbano
	SECTOR	Z-16
	SUPERFICIE TOTAL	82.684,18 m <sup>2</sup> s
<b>PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD</b>	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (UA)	82.281,21 m <sup>2</sup> s
	Edificabilidad Bruta	47.555,93 m <sup>2</sup> t
	Coef. Edificabilidad bruta	0,577961 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Edificabilidad Residencial	47.555,3304 m <sup>2</sup> t
	Coef. Edificabilidad Residencial	0,5779 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Densidad Máxima	25 viv/ha
	Nº máximo de viviendas	199 viviendas
<b>USOS</b>	USO GLOBAL	Residencial
	USOS COMPATIBLES	Terciario (TC,TO)
	USOS INCOMPATIBLES	Industrial
<b>GESTIÓN</b>	Unidad de Actuación	UA-1
	Aprovechamiento Tipo	0,577961 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Elementos estructurales adscritos (SSGG)	402,97 m <sup>2</sup> s Zona Dominio público de Carretera CM-3114
	Gestión	INDIRECTA
	Condiciones para la Redelimitación	NO EXISTEN
<b>CONDICIONES</b>	Condiciones de Desarrollo	Se deben establecer en el propio PAU

	Condiciones Relativas a la UA	Los servicios de urbanización de la Unidad se ejecutarán con la misma calidad o mejor y en conexión con las redes de Servicios ya existentes y colindantes con la UA.
--	-------------------------------	---

### **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PP:**

Las NNUU que se adjuntan regulan la ordenación pormenorizada:

Uso Global predominante: RESIDENCIAL.

Todas las condiciones de la edificación y determinaciones de la OD se remiten a las Fichas de de Zona correspondientes a las dos tipologías edificatorias que se plantean en la ordenación que recogen los parámetros urbanísticos de OD:

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>VIVIENDAS ADOSADAS ACTUACIONES CONJUNTAS</b>		<b>Manzanas:</b> M1,M2,M3,M4,M5,M6,M8 ,M9,M10,M11,M12,M13 <b>Superficie: 30.809,32</b>	
MUNICIPIO: <b>MOTILLA DEL PALANCAR</b>		ERAS DEL PORTILLO Sector: Z-16 NNSS	
SISTEMA DE ORDENACIÓN: <b>EAV. EDIFICACIÓN AISLADA</b>		TIPOLOGÍA EDIF: <b>BLOQUE ADOSADO</b>	USO GLOBAL: <b>RESIDENCIAL</b>
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	USO DOMINANTE Residencial Unifamiliar (RU) aislada o en agrupación de parte o toda la manzana	USOS COMPATIBLES Comercial: Locales solo en PB Dotacional: Asistencial, social, educativo-cultural, religioso, deportivo, recreativo	USOS INCOMPATIBLES Industrial Terciario
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	<b>PARCELA</b>	Parcela mínima	<b>150 m<sup>2</sup></b>
		Frente mínimo	<b>6,50 m</b>
		Círculo inscrito mínimo	<b>6 m</b>
	<b>POSICIÓN</b>	A linde frontal	<b>0 m.</b>
		A linde trasero	<b>5 m.</b>
		Lindes laterales	<b>0 m.</b>
	<b>INTENSIDAD</b>	Superficie máxima de ocupación en parcela	<b>Según Plano ORD-3</b>
	<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	Nº máximo de plantas	<b>2</b>
		Altura máxima reg.	<b>7 m.</b>
		Altura máxima total	<b>10 m.</b>
		Áticos	<b>No permitido</b>
		Semisótanos	<b>Permitido (1)</b>
		Sótanos	<b>Permitido (1)</b>
Cuerpos volados		<b>Permitido (2)</b>	
Aprovechamiento bajo cubierta		<b>Permitido (3)</b>	
Altura máx. cerramiento a espacio público	<b>2,00 m</b>		
Altura máx. cerramiento vecinos	<b>2,00 m.</b>		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA	1,5 plazas / 100 m <sup>2</sup> t para viviendas > 120 m <sup>2</sup> 1 plaza /100 m <sup>2</sup> para viviendas < 120 m <sup>2</sup>	
	AGRUPACIÓN DE PARCELAS	No se permitirá agrupación de viviendas con frentes s dos viales. ED para agrupaciones de toda la manzana.	

	<p>(1) Respetando distancias a lindes; altura &lt; 1 m .desde acera a techo de forjado.</p> <p>(2) Requerirá la necesidad de retranqueo de al menos la misma superficie de de los cuerpos volados en la parte trasera de la edificación para obtener superficie máxima de la planta</p> <p>(3) Para uso no residencial y sin huecos de fachada</p>
--	--

<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b> <b>VIVIENDAS AISLADAS ACTUACIONES CONJUNTAS</b>		<b>CODIGO: EAE</b> <b>Manzanas: M7,</b> <b>Superficie: 4.151,42 m<sup>2</sup></b>	
<b>MUNICIPIO: MOTILLA DEL PALANCAR</b>		ERAS DEL PORTILLO Sector: Z-16 NNSS	
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN:</b> <b>EAV. EDIFICACIÓN AISLADA</b>		<b>TIPOLOGÍA EDIF:</b> <b>EXENTA</b>	<b>USO GLOBAL:</b> <b>RESIDENCIAL</b>
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	<b>USO DOMINANTE</b> Residencial Unifamiliar (RU) aislada o en agrupación de parte o toda la manzana	<b>USOS COMPATIBLES</b> Comercial: Locales solo en PB Dotacional: Asistencial, social, educativo-cultural, religioso, deportivo, recreativo	<b>USOS INCOMPATIBLES</b> Industrial Terciario
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	<b>PARCELA</b>	Parcela mínima	<b>500 m<sup>2</sup></b>
		Frente mínimo	<b>20 m</b>
		Frente máximo	<b>28 m.</b>
		Círculo inscrito mínimo	<b>15 m</b>
	<b>POSICIÓN</b>	A linde frontal	<b>3 m.</b>
		A linde trasero	<b>3 m.</b>
		Lindes laterales	<b>3 m.</b>
	<b>INTENSIDAD</b>	Ocupación máxima en parcela	<b>53,6%</b>
	<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	Nº máximo de plantas	<b>1</b>
		Altura máxima reg.	<b>4,00 m.</b>
		Altura máxima total	<b>7,00 m.</b>
		Áticos	<b>No permitido</b>
		Semisótanos	<b>Permitido (1)</b>
		Sótanos	<b>Permitido</b>
Cuerpos volados		<b>No Permitido</b>	
Aprovechamiento bajo cubierta		<b>Permitido</b>	
Altura máx. cerramiento a espacio público	<b>2,00 m</b>		
Altura máx. cerramiento vecinos	<b>2,00 m.</b>		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	<b>APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA</b>	1,5 plazas / 100 m <sup>2</sup> t para viviendas > 120 m <sup>2</sup> 1 plaza /100 m <sup>2</sup> para viviendas < 120 m <sup>2</sup>	
	<b>ZONAS VERDES</b>	Se obligará al ajardinamiento de los espacios libres privados	
	<b>AGRUPACIÓN DE PARCELAS</b>	Se permitirá agrupación de 2 o más viviendas incluso entre parcelas con frentes s dos viales. ED para agrupaciones de toda la manzana.	
			<p>(1) Respetando distancias a lindes; altura &lt; 1 m .desde acera a techo de forjado.</p> <p>(2) Requerirá la necesidad de retranqueo de al menos la misma superficie de de los cuerpos volados en la parte trasera de la edificación para obtener superficie máxima de la planta</p> <p>(3) Para uso no residencial y sin huecos de fachada</p>

## **PLANOS:**

Se aportan la siguiente relación de planos:

Planos de Información:

- INF.1 Emplazamiento
- INF.2 Situación.
- INF.3 Topográfico.
- INF.4 Ordenación Vigente
- INF.5 Estructura de la Propiedad
- INF.6 Usos Aprovechamiento, Vegetación y Edificaciones existentes
- INF.7 Infraestructuras, redes generales y Bienes demaniales
- INF.8 Afecciones Sectoriales. Ley de Carreteras

Planos de Ordenación:

- ORD.1 Delimitación del ámbito
- ORD.2 Ordenación Estructural
- ORD.3 Delimitación y Calificación del Suelo.
- ORD.4 Alineaciones y Rasantes
- ORD.5 Acotación de Viales
- ORD.6 Detalles de Accesibilidad y supresión de barreras
- ORD.7 Parcelación Orientativa.

- ORD.R1 Ordenación Detallada del Sector y de los Sectores colindantes
- ORD.R2 Ordenación Refundido de las NNSS
- ORD.R3 Propuesta de Redelimitación
- ORD.R4 Comparativo de la Ordenación Vigente y de la nueva propuesta
- ORD.R5 Superposición de la ordenación vigente y de la nueva ordenación propuesta.

## **ASUNCIÓN DE LA OE ESTABLECIDA EN LAS NNSS. CUADRO COMPARATIVO.**

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>ZONA Z-16</b>	
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
	<b>NNSS/PP</b>	<b>PAU</b>
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DEL SECTOR	81.600 /78.240 m <sup>2</sup>	<b>82.684,18 m<sup>2</sup></b>
CLASE DE SUELO	Urbano (NC)	<b>SUNC</b>
Área de Reparto	Zona Z-16	AR- Sector -Z-16
SSGG Adscritos (SSGG espacios libres)	-----	<b>402,97 m<sup>2</sup>s</b>
Uso Global Mayoritario	Residencial	Residencial
Usos compatibles	Según Ordenanza SU	Según NNUU de PP
Edificabilidad lucrativa bruta	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>0,577961 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Coeficiente de Homogenización		-----
Aprovechamiento objetivo o real		<b>47.555,33 m<sup>2</sup>t</b>
Aprovechamiento Tipo	No se define	<b>0,577961 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad Lucrativa neta máx.	-----	<b>La comprendida en el área de edificación definida en planos.</b>
S. Suelo lucrativo	-----	<b>34.960,749 m<sup>2</sup>s</b>
Cesión de Aprovechamiento	10% At.	10% At
Densidad máxima	75 viv/ha/55 viv/ha	26 viv/ha
Nº máximo de Viviendas		209
Ocupación máxima	60%	0.43%
Parcela mínima	200 m <sup>2</sup> s	Según tipología

		EAA / 150 m <sup>2</sup> EAE / 500 m <sup>2</sup>
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>		
	<b>NNSS/PP</b>	<b>PAU</b>
Superficie Suelo Lucrativo Residencial	42.797,00 m <sup>2</sup> s	<b>34.960,749 m<sup>2</sup>s</b>
Sistema Local de Equipamientos 20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t	Docente 5.160 m <sup>2</sup> s Dep.+Com 3.719 m <sup>2</sup>	<b>9.517,87 m<sup>2</sup>s</b>
Sistema Local de Espacios libres >10% s/ suelo total ordenado	7.740 m <sup>2</sup> s	<b>8.386,62 m<sup>2</sup>s</b>
Sistema local viario	18.714 m <sup>2</sup>	<b>29.415,96 m<sup>2</sup>s</b>
Plazas de aparcamiento Según RP LOTAU Privado:>1/ 200m <sup>2</sup> t Público: > 50% plazas Privado	1/100 m <sup>2</sup> t 50% en viales	S. suelo en viales = 4.079,91 m <sup>2</sup> s Público: <b>398 plazas</b>
Aprovechamiento Lucrativo objetivo o real	74.254 m <sup>2</sup> t	<b>47.555,33 m<sup>2</sup>t</b>
<b>ORDENANZA</b>	Normas Edificación del PP	NNUU Se concretan en las fichas de las manzanas
Parcela mínima	200 m <sup>2</sup>	EAA/ 150 m <sup>2</sup> EAE/ 500 m <sup>2</sup>
Fachada mínima	-----	EAA/ 6,50 m EAE/ 20,0 m
Retranqueos	Según planos PP	EAA/ 5 m a frente EAE/ 3 m a todos linderos
Ocupación máxima de parcela	Según planos PP	EAA/ 80% EAE/ 60%
Fondo máximo edificable	Según planos PP	-----
Alturas permitidas	Máximo 3 pl Mínima 2 pl	EAA Máximo 2 pl EAE Máximo 1 pl
Edificabilidad máxima sobre parcela	1,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Función del área de ocupación de la edificación señalada en planos y la altura</b>
Usos Permitidos	Según Normas	Según NNUU
Usos prohibidos	Según Normas	Según NNUU

#### 4. CONSIDERACIONES.

El documento de planeamiento vigente en el municipio son las NNSS de Motilla del Palancar aprobado por la CPU de 12 -06-1.994.

El PAU que se presenta y que pretende el desarrollo y ejecución de la zona Z-16 de las NNSS de Motilla.

1. Redelimita el ámbito de actuación establecido en las NNSS reclasificando 789,23 m<sup>2</sup>s de SRR para :
  - a. Adaptarse a la realidad del levantamiento topográfico.

- b. Incluir la totalidad de la anchura del vial sur, que linda con SR y parcialmente con la zona Z-7A, que estaba considerado solo hasta el eje.
2. Modifica la OD que se estableció en su día el PP de desarrollo (aprobado en CPU de 24-06-1986) e incorporada a las NNSS vigentes.

## **5. OBSERVACIONES.**

Vista la documentación se observa lo siguiente:

1. La documentación no explica con claridad la redelimitación del ámbito que pretende el PPM. Tanto los planos de Información como la memoria explican mal el ámbito que abarca y las variaciones que sobre su delimitación se realizan.
2. En general, la calidad de la representación de los planos, sobre todo de los de Información, es mala e incompleta (peor que la existente correspondiente a las NNSS): colores inadecuados y excesivos que dificultan la comprensión del plano; no existen cotas en plano topográfico; las tramas ocultan delimitaciones o se montan unas sobre otras no facilitando la lectura de planos; las leyendas de calles no se ven; existen escalas variadas; las alineaciones en ciertos planos están mal representadas, etc.
3. Existe contradicciones en la denominación de las tipologías. Se ha pretendido utilizar la nomenclatura de las tipologías del Anexo del RP LOTAU pero se han mezclado las tipologías (EAV) edificación alineada a vial con la Edificación Aislada (EA), tomando erróneamente las dos categorías de esta: EAA y EAE, formando parte de las EAV. Las fichas son bastante rebuscadas en cuanto a la definición de la tipología.
4. Se incluye una Ficha Resumen de Ordenación del Sector que contiene los parámetros de la OE y sin embargo no se incluye una ficha resumen del PP con los correspondientes a la que son los que realmente define el PP que se aportan distribuidas en varias tablas en el documento.
5. Realmente el suelo correspondiente al 10% de Cesión del Aprovechamiento no se calcula con la edificabilidad media neta (que denomina IEN). Dependerá en este caso, y puesto que la edificabilidad materializable varía, aunque poco, dependiendo de las parcelas de las que se acuerde ceder al Ayuntamiento.
6. Respecto a lo expresado en el punto 1.2.9 de la memoria respecto a los coeficientes correctores de homogenización, el RP indica la necesidad de su previsión en el planeamiento que afectará al cálculo del AT en el Art. 34.1. Si bien establece en el Art. 34.2 “**concretar y actualizar**” los coef. correctores en el Proyecto de Reparcelación, sin que esto exima su anterior consideración en el planeamiento.  
Se deben de justificar conforme a valores de mercado. En el Anexo en el que se indica la correlación de valores catastrales de viviendas adosadas y aisladas debe clarificarse.

En base a lo anterior y por tener este informe carácter previo y vinculante, de acuerdo con los artículos 38.3 y 122.1 del TRLOTAU, y una vez visto el informe-propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad, la asunción del presente informe. Asimismo, con carácter previo la aprobación definitiva, el Ayuntamiento deberá comprobar la adecuación del Plan Parcial de Mejora a los informes emitidos en el trámite de concertación interadministrativa.

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

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

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

**PUNTO 8º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN PAU 5/2007 DEL SECTOR AR-1 RESIDENCIAL DE LAS NNSS DE MOTA DEL CUERVO (CUENCA), PROMOVIDO POR MAJOISA SL PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.**

Con fecha 13 de Diciembre de 2007 y a los efectos previstos en el art. 122 del TR LOTAU se recibe en esta Delegación el Expediente de Programa de Actuación Urbanizadora promovido por la Sociedad MAJOISA SL con Plan Parcial que desarrolla el sector denominado PAU nº 5/2007 del AR-1 del SUB de Mota del Cuervo (Cuenca).

**1. ANTECEDENTES:**

El planeamiento vigente en Mota del Cuervo la Revisión de las NNSS de Planeamiento aprobadas el 30-10-1992 y sucesivas modificaciones. Las NNSS clasifican SUB Residencial incluido en el AR-1 de Suelo, sin delimitar gráficamente sectores para su desarrollo pero fijando los criterios para su delimitación para su desarrollo mediante PP, así como las directrices de planeamiento y gestión.

- **Población:** Mota del Cuervo cuenta con una población de 6.078 habitantes.
- **Superficie** del Sector PAU-5 de la AR-1: **58.411,50 m<sup>2</sup>**.
- **Sistema:** Gestión Indirecta.
- **Situación:** Parcelas del Polígono 505. Situado al sur-oeste del casco urbano actual.
- **Objeto:** Determinación de la OD, desarrollo y ejecución del Sector.

Entrada en la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda con fecha de registro 25-07-2007

Emisión de Informe del Servicio del Servicio de Urbanismo para completar y/o mejorar la Información, previamente a la emisión del Informe del Art. 122 del TR LOTAU, de fecha 4-9-07.

## **2. TRAMITACIÓN:**

El expediente se remite para informe según el artículo 122 del TR LOTAU.

- Solicitud de D. José Oviedo de la Flor , en representación de la mercantil MAJOISA S.L. y presentación en el Ayuntamiento de Mota del Cuervo de la Alternativa Técnica al objeto de concurrir como Agente Urbanizador para la adjudicación del PAU de la UA 5/2007 del AR-1 , con fecha 20-03-2007.
- Aviso a los Titulares catastrales de las fincas afectadas, con fecha 11-04-2007:
  - D. Ramón Martínez Mosquera.
  - Dña. Pilar Martínez Muñoz.
  - Dña María Jesús Gómez Sobrino.
  - D. Miguel Gallego Gómez.
  - Dña M<sup>a</sup> Carmen Contreras Lara.
  - D. Juan Antonio Moya García.
  - Dña. M<sup>a</sup> Dolores Contreras Porta.
  - D. Vicente Verdugo Palacios
  - D. Avelio Castellanos Izquierdo
  - Dña. Sofía Carrión Botija.
  - D. Luís Vicente Botija Marín
- Alegación de D. Santiago Cano Bascuñan de fecha 12-04-07. Dice ser titular de la parcela 29 del polígono 74, hoy urbana catastrada desde 1.996: 1328014, según Informe del arquitecto municipal D. Miguel Ángel García Cano de fecha 11-04-07, y según el cual figura a nombre de Miguel Gallego Gómez en el catastro de Bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Información pública mediante:
  - Publicación D.O.C.M. núm. 93 04-05-2007
  - Publicación en el periódico "El Día" de Cuenca 03-05-2007
- Acta de apertura de plicas efectuado el 11-06-2007, no presentándose ninguna alternativa técnica siendo la única proposición jurídico económica y de convenio la presentada por MAJOISA SL. .
- Certificado de la Secretaría de fecha 25-06-2007, de que durante el plazo de 20 días de exposición al público de la alternativa técnica del PAU y en los 10 días siguientes se ha presentado Proposición jurídico económica y de convenio por D. José Oviedo de la Flor en representación de MAJOISA SL
- Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 25-06-2007, de no haberse presentado Alegaciones durante los 10 días transcurridos desde el día siguiente al acto de apertura de plicas.
- Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 03-07-2007, de no haberse presentado Alegaciones durante el plazo de 20 días transcurridos desde la publicación.
- Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 03-07-2007, de no haberse presentado más Alternativas técnicas en el periodo de información Pública.
- Solicitud de Informe técnico jurídico a la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, de acuerdo al Art. 122.1, de fecha 25-07-2007.



En el expediente administrativo constan además los siguientes documentos:

- Informe emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia de fecha 3-12-2007: “ No se estima necesario calificar ninguna dotación educativa en este PP”.
- Informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana: Jefatura de Área de Gestión del DPH, de fecha 30-11-2007: concluye “que se puede continuar con la tramitación del PAU con la advertencia de que la Corporación municipal deberá acordar la realización de la variante del cauce del arroyo de la Acequia Madre, con objeto de separar las funciones de la red de alcantarillado de las propias hidrológicas.” Asimismo, se indica que “de acuerdo con lo indicado en el segundo párrafo del art. 25.4 del vigente Texto Refundido de la Ley de Aguas, esta Oficina de Planificación Hidrológica no puede acreditar la existencia de recursos suficientes para llevar a cabo la citada actuación”.
- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social de fecha 31-10-2007 sobre cumplimiento de accesibilidad, que concluye:  
”Deben ubicarse plazas de aparcamiento accesibles en vías limítrofes con las parcelas Dotacionales y de Zonas verdes.  
Se propone que las aceras de las vías públicas se amplíen hasta 2,00 metros de anchura para facilitar su accesibilidad.  
Se debe aportar un análisis con documentación gráfica y escrita de la señalización pública y mobiliario urbano, con especial referencia a su accesibilidad por todos los ciudadanos, al igual que detalles gráficos de vados, anchura libre de acerado, pendientes longitudinales y transversales de las rasantes de las vías públicas, etc.”
- Informe de la Dirección General del Agua de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha 6-11-2007:
  - Saneamiento y Depuración: Se indica que: “ no se aportan datos sobre cuantificaciones de caudales de los vertidos futuros generados y que la Estación Depuradora de Aguas Residuales en construcción, en su diseño de 8.015 habitantes equivalentes, no se contempló el crecimiento estimado en el PAU que se informa”.
  - Abastecimiento: Se desconoce la demanda de agua necesaria para la actuación
- Solicitud del Ayuntamiento del Informe preceptivo tras la subsanación de deficiencias, de fecha 13-12-2007.

### **3. ESTUDIO TÉCNICO**

#### **A. ANTECEDENTES:**

##### Planeamiento Vigente en Mota del Cuervo:

El Instrumento de Planeamiento vigente en Mota del Cuervo es la Revisión de las NNSS aprobado en CPU de 30-10-1992 y las sucesivas Modificaciones y en concreto la MP- Nº 2 de 2-12-1997 que establece las condiciones de desarrollo del SUB.

La MP Nº 2 de las NNSS establece las Directrices de Planeamiento y Gestión en la Ficha de Desarrollo para los Sectores de: SUB Residencial del AR- 1, con un At de 0,50 ua/m<sup>2</sup>.

El PAU 1 de desarrollo del Sector 1 delimitado en el AR-1, introduce un PP de Mejora con el que modifica algunos parámetros de la ficha de desarrollo del AR-1, y entre ellos: la

Densidad máxima de viviendas que se eleva de 20 a 35 viv/ha y el At de 0,50 a 0,55 ua/m<sup>2</sup> (determinaciones de OE). Eleva también la ocupación máxima de parcela de 50% al 70%, que se establecía en la ficha además de la parcela mínima aunque son determinaciones correspondientes a la OD.

La Ficha de desarrollo modificada quedaba de la siguiente manera:

**Directrices de Planeamiento y Gestión de Sectores en SUB Residencial Ficha de Desarrollo modificadas por el PAU 1 con PP de Mejora:**

La Ficha de Desarrollo establece:

Criterios de Delimitación:

- SUPERFICIE MÍNIMA DEL SECTOR: 30.000 m<sup>2</sup>
- Habrá de comprender un solo uso característico.
- Contarán con un mínimo de dos accesos rodados desde cualquier suelo consolidado colindante.

Directrices de Planeamiento:

- Uso Global Característico: Residencial
- Uso global excluido: Industrial.
- Usos Globales compatibles: Los restantes.
- **Intensidad de uso característico: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**
- **Densidad máxima de viviendas: 35viv/ha.**
- Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar y colectiva.
- Alturas máximas de la edificación: III PLANTAS y 10,00 m.
- Reservas de suelo para dotaciones: Según TR LOTAU y RP (RD 28-12-2004).
- Superficie de parcela mínima edificable: 150 m<sup>2</sup>.
- **Ocupación máxima de parcela: 70%.**

Se considera vinculante dar continuidad al trazado urbano interrumpido por el límite del SU en su colindancia con el Urbanizable. Las anchuras de este se mantendrán o aumentarán. El ancho mínimo de las vías rodadas, en todos los casos será de 10 m.

Las zonas de suelo destinadas a dotaciones formarán con las correspondientes de los sectores colindantes un sistema unitario y coherente. A este objeto se adjunta como ejemplo no vinculante un plano guía que puede seguirse.

Las Ordenanzas generales de los PP de desarrollo serán las de las presentes NNSS y las Ordenanzas particulares tendrán en cuenta las correspondientes del SU de uso Residencial para no alterar la tipología de la edificación ni la imagen del núcleo.

GESTIÓN:

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| ▪ <b>Instrumento de Desarrollo:</b>   | <b>PAU con PP</b>                       |
| ▪ Plazo para la solicitud de Licencia | 8 años                                  |
| ▪ Área de reparto:                    | 1                                       |
| ▪ <b>Aprovechamiento tipo:</b>        | <b>0,55 ua/m<sup>2</sup></b>            |
| ▪ Aprovechamiento Patrimonializable:  | 0.90 At                                 |
| ▪ Coeficiente de Ponderación de usos: | 1,00 para característico y compatibles. |
| ▪ SSGG adscritos:                     | no existen                              |

**B. DOCUMENTACIÓN:**

La documentación presentada en esta Delegación está constituida por:

1. Alternativa Técnica, constituida por los documentos:
  - Plan Parcial
  - Anteproyecto de Urbanización
2. Proposición Jurídica Económica
3. Propuesta de Convenio.

## **ALTERNATIVA TÉCNICA:**

### **PLAN PARCIAL.**

Se presenta un PPM que modifica la delimitación del Sector perteneciente al AR-1 establecida en la Revisión de las NNSS aprobada en CPU de 30-10-1992.

Redactado por el Arquitecto D. Ramón Ruiz Valdepeñas Herrero, por encargo de la Sociedad MAJOISA SL, como promotor y agente urbanizador.

### **Memoria Informativa:**

Objeto: Ordenación Detallada de los terrenos del Sector PAU-5 de SUB del AR-1 de las NNSS de Mota del Cuervo.

Situación: los terrenos se localizan en al suroeste del casco urbano. Comprende el entorno de SUC del final de las calles Pintor Antonio López, Valencia, Portadas, Navajillo y Camino del Campo.

Norte: Prolongación del Camino que constituye la SG-V6  
 Sur: Camino del Campo, SG-V9  
 Este: Traseras de la calle Pintor Antonio López  
 Oeste: Fincas de SR.

Superficie del Sector: 58.411,50 m<sup>2</sup>s. Comprende 13 fincas del catastro de rústica:

PARCELAS	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	PROPIETARIOS
Parcela 22	1328022WJ5713S0001FA	6.632,31 m <sup>2</sup>	Luís Vicente Botija
Parcela 21	1328021WJ5712N0001TO	5.908,54 m <sup>2</sup>	Eva M <sup>a</sup> Carrión Botija
Parcela 20	1328020WJ5712S0001LO	1.246,20 m <sup>2</sup>	M <sup>a</sup> Jesús Gómez Sobrino
Parcela 45	1328045WJ1702S0001YA	1.176,11 m <sup>2</sup>	M <sup>a</sup> del Carmen Contreras Lara
Parcela 25	1328025WJ5712N0001KO	1.659,69 m <sup>2</sup>	MAJOISA SL
Parcela 44	1328044WJ1702N0001BA	1.284,00 m <sup>2</sup>	Vicente y Asunción Verdugo Palacios
Parcela 17	1328017WJ5712N0001LO	8.285,92 m <sup>2</sup>	Pilar Martínez Muños y MAJOISA
Parcela 15	1328015WJ5712N0001QO	2.811,95 m <sup>2</sup>	Vicente y Asunción Verdugo Palacios
Parcela 14	1328014WJ5712N0001GO	9.268,51 m <sup>2</sup>	Miguel Gallego Gómez y MAJOISA
Parcela 32	161420744000320000XD	185,85 m <sup>2</sup>	M <sup>a</sup> Dolores Contreras Porta
Parcela 12	1328012WJ5712N0001BO	2.999,40 m <sup>2</sup>	MAJOISA SL y WENCESLAO
Parcela 13	1328013WJ5712N0001YA	10.604,82 m <sup>2</sup>	M <sup>a</sup> del Carmen Contreras Lara
Parcela 11	1328011WJ5712N0001AO	6.348,10 m <sup>2</sup>	M <sup>a</sup> del Carmen Contreras Lara
<b>TOTAL</b>		<b>58.411,50 m<sup>2</sup></b>	

Características de los terrenos: De forma irregular. Constituido por antiguos terrenos de labor característicos de la periferia de las poblaciones de la mancha, en algunos casos abandonados y en otros destinados a cercados o huertos familiares.

### Infraestructuras existentes:

Red Viaria:

Exteriores al Sector Red Viaria: SG-V6 y SG-V9.

Se deberán conectar a los viales: C/ Portadas Falsas; Valencia, Barcelona y Dalí.

Alcantarillado: La red discurre por la C/ Navajillo y Pintor Antonio López.

Abastecimiento de Agua: Se conectará a la red que discurre por las calles antes mencionadas para el Alcantarillado y cerrar en forma de anillo por Camino del Campo.

EE y Alumbrado: Sin concretar por la Compañía suministradora.

No se prevé dotaciones de SSGG.

### **Se incluye la Ficha de Desarrollo Refundida establecida en el PAU-1 del AR-1**

Obras Programadas e Inversiones Públicas previsibles: No se contemplan.

Inversión en el desarrollo del Sector: Obras de Urbanización.

Coste estimado: PEM:	1.518.686,00 €
25% de Costes indirectos	379.671,50 €
<b>Coste Total</b>	<b>1.899.357,50 €</b>

### **Memoria Justificativa:**

Según (Art. 59 RP). Justifica el Cumplimiento de los apartados del Art. 59 del RP en cuanto a la documentación y que se debe justificar en la Memoria Justificativa:

#### 2.a) Adecuación a la Ordenación Estructural (OE):

Se cumplen las condiciones de OE establecida en la Ficha Refundida del Sector del PPM del PAU 1 del AR-1.

La Ordenanza establecida en el presente PP establece unas condiciones de parcela mínima de 170 m<sup>2</sup>., superior a la establecida en la Ficha (150 m<sup>2</sup>).

2.b) Unidad integrada y Conectada con las áreas colindantes: Está integrada y conectada con su entorno. Se limita a completar el viario interior.

#### 2.c) Descripción y Justificación de la Ordenación Detallada (OD)

El PP establece la OD: trama viaria ortogonal que completa la existente en la zona colindante situada al norte del sector; Continuidad de la calle del Pintor Antonio López hasta su encuentro con el Camino del Campo (viario de SSGG).

#### 2.d) SSSL de Dotaciones y en su caso de SSGG. Estándares de Calidad:

Parámetros de la Ordenación Efectuada:

Superficie Total	58.411,50 m <sup>2</sup> (5,84 ha)
Coef edificabilidad bruta:	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad viv/ha:	35 viv/ha
Número máximo de viviendas:	204,44 viv.
Edificabilidad Resultante:	58.411,50 x 0,55 = 32.126,33 m <sup>2</sup> t

#### Ordenación SSSL:

Espacios Libres (>10% Superficie total ordenada)	5.841,15 m <sup>2</sup> s
Equipamiento (> 20% edificabilidad bruta)	6.425,27 m <sup>2</sup> s
Solares resultantes:	34.816,42 m <sup>2</sup> s
Viario	11.304,51 m <sup>2</sup> s
<b>Total</b>	<b>58.387,35 m<sup>2</sup>s</b>

Coef de edificabilidad neta: 0,92 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Solares Patrimonializables: 31.334,78m<sup>2</sup>s  
 Cesión del 10% Aprovechamiento: 3.481,64 m<sup>2</sup>s

Plazas de Aparcamiento en espacio público: 174 plazas (>50% de 1/100m<sup>2</sup>t)

Delimitación de UA: Se desarrollará en una única UA urbanizadora.

Se realizará en una sola etapa de 18 meses. Desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Ejecución y Gestión del Plan Parcial: Gestión Indirecta mediante PAU.

**Ficha Urbanística de las determinaciones del Sector:**

<b>DATOS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:</b>	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	58.411,50 m <sup>2</sup> s (5,84 ha)
ORDENANZA DE REFERENCIA	Residencial Unifamiliar RU
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
DENSIDAD	
<b>USOS</b>	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)	
Superficie bruta de suelo lucrativo Residencial:	34.816,42 m <sup>2</sup> s
Superficie edificable máxima:	32.126,05 m <sup>2</sup> t
Coef. Edificabilidad Neta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,92 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Nº máximo de viviendas:	204
Parcela mínima:	170 m <sup>2</sup>
<b>DOTACIONES:</b>	
ESPACIOS LIBRES:	5.841,10m <sup>2</sup> s
EQUIPAMIENTOS:	6.425,21m <sup>2</sup> s
VIARIO INTERIOR:	11.304,51 m <sup>2</sup> s
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%):	3.481,64 m <sup>2</sup> s
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Gestión Indirecta

Impacto de la Población:

Número máximo de viviendas: 204

Número de Habitantes: 204 x2, 7 = 550 hab.

**Normas Urbanísticas:**

Incluyen:

- NORMAS TÉCNICAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.
- ORDENANZAS REGULADORAS:

1. ORDENANZA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU):

Alineaciones y Rasantes: No se admiten retranqueos sobre la alineación oficial.

No se admiten terrazas y miradores en calles inferiores a 6 m. Se permiten balcones.

Retranqueos mínimos: 3 m al fondo

0 m. a fachada y linderos laterales.

**Parcela mínima: 170 m<sup>2</sup>**

Frente mínimo de parcela: 6 m.

Ocupación máxima: 70%

Altura de edificación: 7,00 m.

Edificabilidad neta: 0,92 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Computa aprovechamiento bajo cubierta.

Usos: Característico: RU

Compatibles: Comercial; Oficinas y Sanitario asistencial.

2. ORDENANZA DOTACIONAL (D):  
 Alineaciones y Rasantes: Libres.  
 No se admiten terrazas y miradores en calles inferiores a 6 m. Se permiten balcones.  
 Retranqueos mínimos: 5 m a frente de solar y restantes linderos.  
 Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo de parcela: 20 m.  
 Ocupación máxima: 50%  
 Altura de edificación: 12,00 m.  
 Edificabilidad neta: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Computa aprovechamiento bajo cubierta.  
 Usos: Característicos: Equipamientos (DE): Sociocultural y Deportivo (D-CU-DE); Educativo (DEDU); Sanitario asistencial (DSA)  
 Compatibles: Hostelería  
 Prohibido: Industrial y Almacenaje.
3. ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:  
 Se permiten únicamente obras de jardinería y las que no ocupen más de un 2% de parcela y no rebasen los 4,00 m de altura.

**Planos:**

Se aportan la siguiente relación de planos:

**Información**

01. Situación. Clasificación y Calificación en el Planeamiento Vigente.
02. Estructura Catastral de los terrenos
03. Topografía del terreno.
04. Usos, Aprovechamientos, Vegetación y Edificaciones existentes
05. Ordenación Estructural del Sector y su entorno.
06. Afecciones Físicas y Jurídicas

**Ordenación:**

07. Calificación de los terrenos.
08. Parcelación Orientativa de los terrenos.
09. Cumplimiento del Art. 22 del RP: (Plazas de aparcamiento)

**ASUNCIÓN DE LA OE ESTABLECIDA EN LAS NNSS. CUADRO COMPARATIVO.**

DENOMINACIÓN	SECTOR PAU- 5/2007 del AR-1	
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
	<b>NNSS modificada por el PAU-1/2004</b>	<b>PAU 5/2007</b>
SUPERFICIE BRUTA TOTAL DEL SECTOR	> 30.000 m <sup>2</sup>	<b>58.411,50 m<sup>2</sup></b>
Área de Reparto	AR-1	<b>AR-1 PAU 5/2007</b>
SSGG Adscritos (SSGG espacios libres)	-----	-----
Uso Global Mayoritario	Residencial	Residencial
Uso Excluido	Industrial	Industrial
Usos compatibles	Restantes	Industrial
Edificabilidad lucrativa bruta	<b>0,55 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>	<b>32.126,33 m<sup>2</sup>t</b>
Coefficiente de Ponderación de usos	1,00	1,00
Aprovechamiento objetivo o real	Sin determinar	<b>32.126,33 m<sup>2</sup>t</b>
Intensidad de uso característico	<b>0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Densidad viv/ha	<b>35 viv/ha</b>	<b>35 viv/ha</b>
Aprovechamiento Tipo	<b>0,55 ua/m<sup>2</sup></b>	-----
Edificabilidad Lucrativa neta máx.	No se define	<b>0,92 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>
S. Suelo lucrativo	-----	<b>34.816,42 m<sup>2</sup>s</b>

Cesión de Aprovechamiento	10% At.	<b>3.481,64 m<sup>2</sup>s</b> (10% At)
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>		
	<b>NNSS</b>	<b>PAU 5/2007</b>
Sistema Local de Equipamientos	20 m <sup>2</sup> s / 100 m <sup>2</sup> t uso lucrativo	>5% (s/ 58.411,50) <b>6.425,27 m<sup>2</sup>s</b>
Sistema Local de Espacios libres	>10%	>10% (s/ 58.411,50) <b>5.841,15 m<sup>2</sup>s</b>
Sistema local viario	determinar en el PAU	<b>11.304,51 m<sup>2</sup>s</b>
Plazas de aparcamiento Según RP LOTAU Privado:>1/ 100 m <sup>2</sup> t o 1,5 /100 m <sup>2</sup> (viviendas > 120) Público: > 50% plazas Privado	-----	<b>Privadas:1/100 m<sup>2</sup>t</b> <b>(s/ordenanza RU)</b>  <b>174 públicas</b>
<b><u>ORDENANZA Residencial Unifamiliar (RU)</u></b>	<i>Según Ficha para SUB Modificada</i>	<i>Residencial Unifamiliar (RU)</i>
Parcela mínima	150 m <sup>2</sup>	<b>170 m<sup>2</sup></b>
Fachada mínima	-----	<b>6,00 m.</b>
Retranqueos	Lindero laterales: 0 m Lindero Fondo: 3 m Vía Pública: 0 m	Lindero laterales:0 m Lindero Fondo: 3 m Vía Pública: a la alineación oficial
Ocupación máxima de parcela	70%	<b>70%</b>
Fondo máximo edificable	-----	-----
Alturas permitidas	Máximo 3 pl 10,00 m.	7.00 m.
Edificabilidad máxima sobre parcela	-----	<b>0,92 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Usos compatibles	El resto	Según Ordenanza: Comercial, Oficinas y Sanitario-asistencial
Usos prohibidos	Industrial	Según Ordenanza: Industrial, Hotelero Recreativo y Educativo

## ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El Anteproyecto de Urbanización consta de los documentos.  
El Presupuesto de la totalidad de los gastos de urbanización estimando un 25% de costes sobre el PEM:

Inversión en el desarrollo del Sector: Obras de Urbanización.

Coste estimado: PEM:	1.830.500,83 €
25% de Costes indirectos	457.625,21 €
<b>Coste Total</b>	<b>2.288.126,04 €</b>

### Planos:

01. Situación de los Terrenos
02. Red Viaria
03. Trazado Red de Saneamiento.
04. Trazado Red de Abastecimiento.
05. Trazado Red de EE.
06. Pavimentación

#### D. PROPUESTA JURÍDICO- ECONÓMICA.

Se acompaña de los copias de los Convenios de colaboración Urbanística realizados entre los propietarios de los terrenos y la Sociedad MAJOISA SL como Agente Urbanizador.

- a) Agente Urbanizador: MAJOISA SL, representada por D. José Oviedo de la Flor. Relación de Propietarios.
- b) Relación entre los propietarios y el urbanizador. El Agente Urbanizador MAJOISA SL es propietario de parte de los terrenos integrados en la unidad. Ha conseguido diferentes acuerdos con casi la totalidad de los propietarios recogidos en los convenios adjuntos.  
Tiene disponibilidad sobre el 98,40% de los terrenos.  
Se relacionan los respectivos acuerdos realizados con los propietarios, en los que se recoge la retribución al urbanizador de cada uno.

c) Costes de Urbanización:

▪ Total Presupuesto Ejecución Contrata	1.830.352,84 €
▪ Gastos de Promoción y Gestión	109.830,04 €
▪ <u>Retribución al Urbanizador</u>	<u>457.625,21 €</u>
<b>Total</b>	<b>2.397.956,09€</b>

d) Retribución al agente urbanizador:

El urbanizador no se adjudicará solares en concepto de retribución salvo lo establecido en los convenios al efecto.

En el caso de pago de cuotas en metálico se ha establecido un precio de 30,05 €/m<sup>2</sup> de terreno bruto aportado. No se consideran incidencias por obras adicionales a las mínimas legales ya contempladas.

- e) Beneficio del Urbanizador: 25% sobre el importe total del PEM.

#### E. PROPUESTA DE CONVENIO.

Propuesta de Convenio entre El Excmo. Ayuntamiento de Mota del Cuervo y la Sociedad MAJOISA SL:

COMPROMISOS:

1. MAJOISA SL representada por D. José Oviedo de la Flor adquiere compromiso de llevar a cabo el desarrollo del PAU N° 5 de SUB por el Sistema de Gestión Indirecta como Agente Urbanizador.

PLAZOS:

2. Tramitación administrativa del PAU: mínimo: 6 meses; máximo: 1 año.
3. Tramitación administrativa de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación: 6 meses.
4. Ejecución de las obras de urbanización: Plazo máximo de 24 meses desde la aprobación del Proyecto de urbanización.

GARANTÍAS:

5. Aval Bancario por importe del 7% del coste total de los gastos de urbanización conforme al Art. 110.3 del TR LOTAU.

PENALIZACIONES:

6. Conforme al Art. 95.3 de la Ley de Contratos de la Administraciones públicas.



#### 4. CONSIDERACIONES.

Vista la documentación se observa lo siguiente:

##### **A. Respecto a la Documentación Presentada:**

1. Respecto a la Memoria:

- La suma de los suelos asignados a los distintos usos no da la totalidad de la unidad y/ sector:

Espacios Libres (>10% Superficie total ordenada)	5.841,15 m <sup>2</sup> s
Equipamiento (> 20% edificabilidad bruta)	6.425,27 m <sup>2</sup> s
Solares resultantes:	34.816,42 m <sup>2</sup> s
Viario	11.304,51 m <sup>2</sup> s
<b>Total</b>	<b>58.387,35 m<sup>2</sup>s</b>

**Faltan: 58.411,50 – 58.387,35 = 24,15 m<sup>2</sup>s**

- No coinciden los gastos de Urbanización expresados en la Memoria del PP con el anteproyecto de Urbanización y la Proposición Jurídico económica.
2. Respecto a los Planos:
- La Parcelación orientativa de los terrenos que se ha aportado en el plano 08 de Ordenación no responde a la ordenanza de aplicación establecida en el PP. Esta parcelación deberá realizarse con las condiciones de ordenanza más desfavorables. (Parcela mínima 170 m<sup>2</sup> y frente mínimo 6 m.)
3. Respecto a la Proposición Jurídico Económica:
- El Art. 110.4.3.c) la Proposición jurídico económica deberá contener: “...c) la proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución al urbanizador ó definición de las cuotas de cuando se prevea el pago en metálico....”  
En tanto que se indica en los Convenios realizados entre el Urbanizador y cada uno de los propietarios, parte del pago en metálico y parte en terrenos urbanizados, procederá indicar en la Proposición Jurídico económica, a efectos de establecer la proporción constitutiva de la retribución al urbanizador, en su caso, es preciso fijar el valor unitario del m<sup>2</sup> de suelo urbanizado, del que se continúa sin dar un precio determinado y su justificación.

##### **B. Respecto a Ordenación:**

- Las plazas de aparcamiento privadas que establece en la Ordenanza Residencial RU son 1/100m<sup>2</sup>t. Deberá adaptarse a lo establecido en el Art. 22 del RP que para viviendas > 120 m<sup>2</sup> establece 1,5 /100 m<sup>2</sup>t. Asimismo, deben fijarse, como mínimo 4 plazas accesibles junto a la parcela de uso dotacional y zonas verdes.

En base a lo anterior y por tener este informe carácter previo y vinculante, de acuerdo con los artículos 38.3 y 122.1 del TRLOTAU, y una vez visto el informe-propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad, la asunción del presente informe. Asimismo, con carácter previo a dicha aprobación definitiva, el

Ayuntamiento deberá comprobar la adecuación del Plan Parcial de Mejora a los informes emitidos en el trámite de concertación interadministrativa, especialmente el de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

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

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

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

**PUNTO 9º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE DESARROLLO Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR S-17 DEL PLAN ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCAJO DE SANTIAGO (CUENCA), PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.**

Con fecha 14 de enero de 2008 y a los efectos previstos en el art. 122 del TR LOTAU se recibe en esta Delegación el Expediente de Programa de Actuación Urbanizadora promovido por el Ayuntamiento con Plan Parcial de Desarrollo relativo al Sector S-17 del POM de Horcajo de Santiago (Cuenca).

**1. ANTECEDENTES:**

Sector S-17 de SUB delimitado en el P.O.M. de Horcajo de Santiago aprobado en la CPU de 14 de diciembre de 2007.

- **Población:** Horcajo de Santiago cuenta con 3.848 habitantes.
- **Superficie** de la Unidad de Actuación Sector S-17: 213.217 m<sup>2</sup>.
- **Sistema:** Gestión Directa
- **Situación:** Situado al Norte del municipio, con los siguientes límites: Al Norte, Suelo Rústico; al Sur Zona de Equipamiento, Cementerio y Carretera a Torrubia del Campo; Al Este, Suelo Rústico, y al Oeste Zona de Equipamiento y Calle Ángela Rosa de Silva.

- **Objeto:** Establecer la OD del Sector S-17 del POM y su ejecución.

## **2. TRAMITACIÓN:**

El expediente se remite para informe según el artículo 122 del TR LOTAU. Entrada en la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda con fecha de registro 14-01-2008

- Aprobación por el Pleno de Propuesta y desarrollo por Gestión Directa del PAU del Sector S-17 en sesión ordinaria de fecha 31-10-2007
- Aviso a los titulares catastrales afectados, 2-11-2007:
  - Joaquín Polo López.
  - Joaquín Arquero Solera.
  - Ignacia Martínez Carrascosa.
  - Benito Garrido Fernández.
  - Francisca Arquero López-Solorzano.
  - Jorge Carramiña Ruiz.
  - Cueva Plaza, S.A.
  - Manuel Fernández García (Herederos de)
  - Tomás Martínez Valbuena.
  - Marceliano Arquero López-Solorzano.
- Información pública mediante:
  - Publicación D.O.C.M. núm. 236 13-11-2007
  - Publicación en el periódico "El Día" de Cuenca 14-11-2007
- Certificado de No alegaciones (12-12-2007).
- Convenios urbanísticos con los titulares catastrales: 10-07-2006, 9-8-2002, 1-9-2002, 15-10-2002, 25-10-2002.
- Acta de apertura de plicas: 26-12-2007, la del Ayuntamiento.
- Certificado de 10-01-2008. Sin alegaciones.
- Elección Alternativa Técnica y proposición jurídico-económica del P.A.U. Gestión Directa, según certificado del Ayuntamiento de fecha 14-01-2008 de la Sesión extraordinaria 11-01-2008.

## **3. ESTUDIO TÉCNICO**

La documentación presentada en esta Delegación está constituida por:

Alternativa Técnica, constituida por los documentos:

1. Plan Parcial de Desarrollo.
2. Proyecto de Urbanización.

Proposición Jurídica Económica

Relación de compromisos adquiridos.

### **A. ALTERNATIVA TECNICA:**

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

Consta de:

- Documento de Plan Parcial
- Proyecto de Urbanización

## PLAN PARCIAL.

Se presenta un PPD que desarrolla el Sector S-17 establecido en el P.O.M. de Horcajo de Santiago.

### Memoria Informativa:

Objeto: Ordenación Detallada de los terrenos del Sector S-17 de SUB del POM.

Situación: los terrenos se localizan en el Paraje de "Cerrillo Tomás" situado al Norte del actual suelo urbano.

Linda:

- Al Este, con suelo rústico.
- Al Norte, con suelo rústico.
- Al Oeste, con la carretera CM-200 a su paso por Horcajo de Santiago.
- Al Sur, con la carretera CUV-3031 a su paso por Horcajo de Santiago.

Superficie del Sector: 213.217 m<sup>2</sup>. Comprende los siguientes terrenos del Polígono 8 del catastro de rústica:

POLÍGONO-PARCELA	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CLASIFICADA (m <sup>2</sup> )	SECTOR
POLÍGONO 8 PARCELA 96	31.887,00 m <sup>2</sup>	3.504,00 m <sup>2</sup>	SECTOR Nº 17
POLÍGONO 8 PARCELA 98	4.829,00 m <sup>2</sup>	3.442,00 m <sup>2</sup>	SECTOR Nº 17
POLÍGONO 8 PARCELA 99	5.177,00 m <sup>2</sup>	5.177,00 m <sup>2</sup>	SECTOR Nº 17
POLÍGONO 8 PARCELA 100	10.385,00 m <sup>2</sup>	10.385,00 m <sup>2</sup>	SECTOR Nº 17
POLÍGONO 8 PARCELA 101	16.573,00 m <sup>2</sup>	5.660,00 m <sup>2</sup>	SECTOR Nº 17
POLÍGONO 8 PARCELA 108	54.186,00 m <sup>2</sup>	28.841,00 m <sup>2</sup>	SECTOR Nº 17
POLÍGONO 8 PARCELA 109	144.827,00 m <sup>2</sup>	136.103,00 m <sup>2</sup>	SECTOR Nº 17
POLÍGONO 8 PARCELA 110	26.802,00 m <sup>2</sup>	4.959,00 m <sup>2</sup>	SECTOR Nº 17
POLÍGONO 8 PARCELA 112	29.282,00 m <sup>2</sup>	3.008,00 m <sup>2</sup>	SECTOR Nº 17
POLÍGONO 8 PARCELA 113	11.355,00 m <sup>2</sup>	2.559,00 m <sup>2</sup>	SECTOR Nº 17
POLÍGONO 8 PARCELA 133	11.269,00 m <sup>2</sup>	9.401,00 m <sup>2</sup>	SECTOR Nº 17
POLÍGONO 8 PARCELA 135	791,00 m <sup>2</sup>	178,00 m <sup>2</sup>	SECTOR Nº 17
<b>TOTAL</b>	<b>347.363,00 m<sup>2</sup></b>	<b>213.217,00 m<sup>2</sup></b>	SECTOR Nº 17

Características de los terrenos: Topografía, ligera pendiente hacia el Sur. Con cultivos agrícolas de secano, variados fundamentalmente de tipo herbáceo.  
Se adjunta la Ficha del Sector establecida en el P.O.M.

### Memoria Justificativa:

Adecuación a la Ordenación Estructural (OE):

Se redacta un Plan Parcial de Desarrollo que se ajusta a las determinaciones a la OE definida en el P.O.M.

Ordenación Detallada (OD):

El PP establece la OD no definida en el POM.

**Equipamientos: 10.664,34 m<sup>2</sup>.**

**Zonas Verdes: 21.322,69 m<sup>2</sup>.**

**Red Viaria del Sector:** se desarrolla sobre una superficie resultante de **38.058,67 m<sup>2</sup>.**

**Superficie Edificable Lucrativa: 143.171,30 m<sup>2</sup>s.**

Aprovechamiento lucrativo máximo: 203.329,75 m<sup>2</sup>t.

Las plazas de aparcamiento privadas (1/ 200 m<sup>2</sup>t) en el interior de las parcelas, total 1.113; y públicas en nº de 579 en viales.

Se desarrollará en una única UA urbanizadora.

Ejecución: Gestión Directa.

Se desarrollará en una etapa, en el plazo indicado en la Relación de Compromisos Adquiridos Condiciones a cumplir en el desarrollo del Sector:

Se asumen las directrices medioambientales establecidas la Evaluación Ambiental Preliminar del P.O.M.

Se incluyen las Directrices medioambientales de la Evaluación ambiental Preliminar expuestas en el P.O.M.

**Anexos:**

Se incluyen como Anexos:

Anexo I: Exigencias de los PAUs. Compromisos.

**Normas Urbanísticas y Ficha del Sector:**

Ordenanzas de Aplicación en el Sector S-17:

- Para el Uso Industrial, se aplicará la ORDENANZA: S-17-INDUSTRIAL (S17-IND). Esta Ordenanza presenta dos Grados:
  - Grado 1: ORDENANZA: S-17-INDUSTRIAL GRADO 1 (S17-IND-G1).
  - Grado 2: ORDENANZA: S-17-INDUSTRIAL GRADO 2 (S17-IND-G2).
- Para el **Uso Dotacional de Equipamientos Públicos**, será de aplicación la ORDENANZA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS (DE).
- Para el **Uso Dotacional de Zonas Verdes**, será de aplicación la ORDENANZA DOTACIONAL DE ZONAS VERDES LIBRES (ZV).

Se dan las Condiciones de las Ordenanzas y la Ficha del Sector S-17:

**Estudio Económico- Financiero:**

Se remite a la Proposición Jurídico Económica

**Planos:**

Se aportan la siguiente relación de planos:

Planos de Información:

PLANO Nº I 01: TOPOGRAFÍA. ESTADO ACTUAL.  
PLANO Nº I 02: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Planos de Ordenación:

PLANO Nº O 01: ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL PAU SECTOR 17.  
PLANO Nº O 02: TRAZADO VIARIO. PARCELACIÓN ORIENTATIVA.  
PLANO Nº O 03: TRAZADO VIARIO. DETALLES ACCESIBILIDAD DE LA URBANIZACIÓN.  
PLANO Nº O 04: TRAZADO VIARIO. SECCIONES LONGITUDINALES.

**ASUNCIÓN DE LA OE ESTABLECIDA EN EL POM.**

<b>SECTOR S-17</b>
--------------------

- SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA: 213.217 m<sup>2</sup>.
- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: No tiene.
- ÁREA DE REPARTO: única coincidente con el Sector.
- INICIATIVA/GESTIÓN: P.A.U. Gestión Directa.
- USO GLOBAL MAYORITARIO: Industrial.

- USOS COMPATIBLES: Terciario y Dotacional.
- USOS PROHIBIDOS: El resto.
- ORDENANZAS DE APLICACIÓN:
  - S-17 INDUSTRIAL (S17-IND). Grados 1 y 2.
  - ORDENANZA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS (DE).
  - DOTACIONAL DE ZONAS VERDES LIBRES (ZV).
- EDIFICABILIDAD LUCRATIVA NETA MÁXIMA:
  - S-17-INDUSTRIAL (S17-IND). Grado 1..... 0,7 m<sup>2</sup> techo / 1 m<sup>2</sup> solar.
  - S-17-INDUSTRIAL (S17-IND). Grado 2..... 1,8 m<sup>2</sup> techo / 1 m<sup>2</sup> solar.
- SUPERFICIES DE CESIÓN:

**Cesión por Sistema Local:**

ZONAS VERDES	> 10% /213.217 m <sup>2</sup>	21.322,69 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS	< 5% s/213.217 m <sup>2</sup>	10.664,34 m <sup>2</sup>
SISTEMAS LOCALES DE TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN		38.058,67 m <sup>2</sup>

Superficie total de suelo dotacional público ZV+EQ = 31.987,03 m<sup>2</sup>.

**Cesión de terreno destinada a patrimonio público:**

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

Cesión del 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto = 20.333 m<sup>3</sup>.

- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,9536.
- APROVECHAMIENTO OBJETIVO O REAL: 203.329,75 m<sup>2</sup>.
- CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS:

Las marcadas en el documento de adaptación a la Evaluación Ambiental Preliminar del Plan de Ordenación Municipal de Horcajo de Santiago en lo que atañe al presente Sector S-17, y que aparecen recogidas en el punto número 11 de la Memoria Justificativa del presente documento.

**PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

Contiene la siguiente documentación:

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

Fases: 1 y 2 → 474.360  
 3 → 179.946,27  
 4 y 5 → 1.068.340

Electricidad: 73.208,60  
 65.132,40 → **303.704,02**

56.001,02  
139.362

## **B. PROPOSICIÓN JURÍDICO- ECONÓMICA.**

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

▪ Obras de Urbanización	3.654.469,62 €
▪ Honorarios y Tasas	235.347,99 €
▪ Indemnizaciones	0,00 €
▪ Gastos de Conservación	73.089,39 €
▪ Gastos de Promoción y Gestión	158.516,28 €

**TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN 4.121.423,28 €**

- c) Indemnizaciones: No existe constancia de derechos que debieran ser extinguidos e indemnizados.  
d) Beneficio del Urbanizador: 0,00 €  
e) Retribución mediante aportación de terrenos: el acuerdo se recoge en un Anexo de la relación de compromisos asumidos y en él se dispone que los propietarios abonarán al Agente Urbanizador, los gastos totales que correspondan por la gestión urbanística y las obras de urbanización con la cesión de aprovechamiento urbanístico lucrativo. En concordancia, el propietario hará suyo una superficie de suelo finalista equivalente al 20% del total del suelo bruto que haya aportado. Al establecerse el acuerdo en estos términos, no tiene sentido que hablemos de aprovechamiento lucrativo, y lo que hablaremos es de suelo a la hora de establecer los compromisos entre el urbanizador y los propietarios.  
f) Criterios de Valoración y reparto: Proporcionalidad directa a las cuotas de participación.  
g) El Aprovechamiento patrimonializable será: 90% s(203.329,75 m<sup>2</sup>t) = 182.996,75 m<sup>2</sup>. Ayuntamiento: 20.333 m<sup>2</sup>.

## **C. RELACIÓN DE COMPROMISOS ADQUIRIDOS.**

El Excmo. Ayuntamiento de Horcajo De Santiago promueve el desarrollo del Sector S-17 para convertir el suelo SUB delimitado en Suelo Industrial. Se compromete a:

1. Plazo de un mes para el acuerdo de Reparcelación Voluntaria. En caso de no llegar se impondrá reparcelación forzosa. Dos meses para presentar el Proyecto de Reparcelación
2. Plazo para el comienzo de las obras de urbanización: 6 meses. Plazo para la ejecución de la Urbanización: 36 meses.
3. Cuotas de Urbanización: Pago en parcelas urbanizadas.
4. Garantías: Se cita, no se incluye, que como garantía de la ejecución del P.A.U., el Excelentísimo Ayuntamiento de Horcajo de Santiago, ha retenido crédito con cargo al presupuesto del ejercicio 2007 para asegurar el cumplimiento de las previsiones del plan, de conformidad con lo previsto en el artículo 110.3 TRLOTAU.  
No obra el Certificado de Retención de créditos en garantía del cumplimiento de las previsiones del PAU.

#### **4. CONSIDERACIONES.**

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Horcajo de Santiago es el POM aprobado por la CPU de 14 -12-2007.

El PAU que se presenta para el desarrollo y ejecución del Sector S-17 de Suelo Urbanizable presenta un Plan Parcial de Desarrollo del Sector S-17. Es de Gestión Directa.

La documentación presentada en esta Delegación Provincial, como integrante del PAU consiste en una Alternativa Técnica con PPD y Proyecto de Urbanización.

#### **5. OBSERVACIONES.**

Vista la documentación se observa lo siguiente:

##### **A. Respecto a la Documentación Presentada:**

1. No obra el Certificado de Retención de créditos en garantía del cumplimiento de las previsiones del PAU.

En base a lo anterior y por tener este informe carácter previo, de acuerdo con el artículo 122.1 del TRLOTAU, se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo, la asunción del presente informe. Del acuerdo que finalmente se adopte y del documento que se apruebe definitivamente se trasladará original o copia auténtica a esta Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

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

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

#### **PUNTO 10.1.- EXPTE. 70/07. NAVE PARA ALMAZARA, PROMOVIDO POR SOC. COOP. AGRARIA NUESTRA SEÑORA DE MANJAVACAS EN MOTA DEL CUERVO (CUENCA).**

#### **TRAMITACIÓN**

- Solicitud de la licencia de fecha 18-7-06



- Certificado municipal de fecha 11-1-08 expresando que los terrenos se encuentran clasificados como suelo rústico de reserva
  - Informe municipal favorable de fecha 11-1-08, relativo a:
    - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población
    - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
    - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
  - Información pública:
    - D.O.C.M. núm. 185 de fecha 05-9-07
    - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 17-10-07
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 11-1-08
- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 30-4-07.
  - Informe de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca, de fecha 23-4-07
  - Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 28-6-07, que califica la actividad como molesta.

## **ESTUDIO TÉCNICO**

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de MOTA DEL CUERVO, en la parcela 26 del polígono 73, que cuenta con una superficie de 115.384 m<sup>2</sup>.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D Julio Mota Contreras y está constituido por un documento visado en fecha 5-10-05 y un anexo de fecha 28-12-07.

Se trata de la construcción de una nave de 1.365 m<sup>2</sup> con una altura a alero de 7 m y a cumbre de 9,05 m, justificándola por la actividad a desarrollar y el tipo de maquinaria que se instalará (depósitos, etc.).

La actividad que se desarrollará será la de elaboración de aceite de oliva.

Dispone de agua corriente, saneamiento y energía eléctrica.

El edificio se encuentra enclavado en un entorno dedicado al cultivo de olivos.

## **INFORME**

La promotora dispone en la citada finca de las instalaciones de bodega para vinos y una unidad de suministro de carburantes que disponen de las pertinentes calificaciones urbanísticas (CPU 8/04 y 3/06).

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.

La superficie objeto de replantación se ha establecido en 57.692 m<sup>2</sup>.

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

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá realizar las obras y trabajos necesarios para la corrección de los efectos derivados de la actividad y la reposición de los terrenos a su estado original.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

**PUNTO 10.2.- EXPTE. 71/07. ESTABLECIMIENTO PARA ALMACENAMIENTO, ENVASADO Y DISTRIBUCIÓN DE SETAS Y HONGOS COMESTIBLES, PROMOVIDO POR MARIO CANO SÁNCHEZ, EN MOTA DEL CUERVO (CUENCA).**

**TRAMITACIÓN**

- Solicitud de la licencia de fecha 17-11-06
- Certificado municipal de fecha 17-12-07 expresando que los terrenos se encuentran clasificados como suelo rústico de reserva
- Informe municipal favorable de fecha 17-12-07, relativo a:

- Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población
  - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
  - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
  - Información pública:
    - D.O.C.M. núm. 185 de fecha 05-9-07
    - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 17-10-07
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 16-1-08
- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 14-2-07.
  - Informe de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca, de fecha 1-2-07
  - Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 28-6-07, que califica la actividad como molesta.

## **ESTUDIO TÉCNICO**

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de MOTA DEL CUERVO, en las parcelas 80 y 82.c del polígono 7, que cuenta con una superficie de 32.138 m<sup>2</sup>.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Agrónomo D. Arturo Martínez Lillo y está constituido por un documento visado en fecha 10-11-06 y un anexo de fecha 12-12-07.

Se trata de la construcción de una nave de 58 m<sup>2</sup>.

La actividad que se desarrollará será la de almacenamiento, envasado y distribución de setas y hongos comestibles, siendo ésta su mejor ubicación ya que se encuentra en las proximidades del centro de cultivo, evitándose transportes de la materia prima que la deteriorarían.

Dispone de agua (cisternas), saneamiento (fosa séptica) y energía eléctrica.

## **INFORME**

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

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

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

suelo rústico, al tratarse de un uso industrial (art. 7.2), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

La superficie objeto de replantación se ha establecido en 16.069 m<sup>2</sup>.

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

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá realizar las obras y trabajos necesarios para la corrección de los efectos derivados de la actividad y la reposición de los terrenos a su estado original.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

**PUNTO 10.3.- EXPTE. 72/07. INSTALACIÓN DE ALMAZARA DE PEQUEÑA CAPACIDAD PARA USO PROPIO, PROMOVIDO POR AGROPECUARIA SAN FRUTOS S.L. EN CAMPILLO DE ALTOBUEY (CUENCA).**

**TRAMITACIÓN**

- Solicitud de la licencia de fecha 11-7-06
- Certificado municipal de fecha 1-10-07 expresando que los terrenos se encuentran clasificados como suelo rústico de reserva
- Informe municipal favorable de fecha 1-10-07, relativo a:
  - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población
  - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo

- Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
  - Información pública:
    - D.O.C.M. núm. 154 de fecha 24-7-07
    - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 18-7-07
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 20-8-08
- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 22-5-07.
  - Informe de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca, de fecha 15-11-06
  - Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 28-6-07, que califica la actividad como molesta.

### **ESTUDIO TÉCNICO**

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de CAMPILLO DE ALTOBUEY, en la parcela 109 del polígono 41, que cuenta con una superficie de 184,1581 HAS.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico agrícola D. Ismael Jiménez Benavent y está constituido por un documento visado en fecha 4-4-06.

La almazara se ubicará en una de las dependencias de las que dispone la explotación agrícola para su servicio, de 134,45 m<sup>2</sup>.

La actividad que se desarrollará será la de elaboración de aceite de oliva virgen, utilizando única y exclusivamente la materia prima recolectada en las plantaciones de la finca agrícola "Los Realejos", unas 25 has., con unos 1.500 olivos y una producción de aceitunas de unos 40.000 kg.

Dispone de agua, saneamiento y energía eléctrica.

### **INFORME**

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

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

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

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

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá realizar las obras y trabajos necesarios para la corrección de los efectos derivados de la actividad y la reposición de los terrenos a su estado original.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

**PUNTO 10.4.- EXPTE. 77/07. HUERTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE CONEXIÓN A RED DE 1000 KW DE POTENCIA NOMINAL, PROMOVIDA POR BOSQUES SOLARES S.L., EN ALARCÓN (CUENCA).**

**TRAMITACIÓN**

- Solicitud de la licencia de fecha 8-6-2007.
- Informe municipal de fecha 24-7-07, 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 la clasificación de los terrenos, de fecha 24-7-07.
- Información pública:
  - D.O.C.M. núm. 138 de fecha 2-7-07.
  - Periódico "EL DÍA" de 14-6-07.

Sin alegaciones, según certificados municipales de fechas 10 y 30 -7 de 2007.

- Solicitud de fecha 11-5-07 en la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Cuenca de autorización administrativa y de aprobación de proyecto de instalación solar fotovoltaica de 1.000 kW.

## **ESTUDIO TÉCNICO**

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela 15 del polígono 503 del término municipal de ALARCÓN, con una superficie de 171.788 m<sup>2</sup>.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Industrial D. Gabriel Cuartero Cejalvo y está constituido por un documento visado en fecha 27-4-07.

La planta solar está constituida por 4 instalaciones fotovoltaicas de 100 Kw. cada una y 12 de 50 Kw. cada una, resultando una Potencia total 1.000 kW.

## **INFORME**

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

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

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

Superficie objeto de replantación: 30.000 m<sup>2</sup>.

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

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, y de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 8.1.g) del Decreto 31/2005 por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad, **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, condicionando su eficacia a la obtención de la correspondiente autorización de la CONSEJERÍA DE INDUSTRIA Y SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN lo que será comprobado con el otorgamiento de la

licencia municipal por el Ayuntamiento de ALARCÓN. 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 10.5.- EXPTE. 96/07. INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA DE 4MWp CON CONEXIÓN A LA RED, PROMOVIDA POR INGECONSULT SOLAR, S.A. EN SAN CLEMENTE (CUENCA).**

**TRAMITACIÓN**

- Solicitud de la licencia de fecha 10-7-07
  - Informe municipal favorable de fecha 19-9-07, relativo a:
    - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
    - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
    - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
  - Certificado municipal expresando que los terrenos no se encuentran clasificados como suelo rústico de especial protección, de fecha 1-10-07.
  - Información pública:
    - D.O.C.M. de fecha 27-7-07
    - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 20-7-07
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 19-9-07.
- Solicitud de fecha 23-5-07 en la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Industria y Tecnología de autorización administrativa y aprobación de proyecto de la instalación solar fotovoltaica.



- Informes del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fechas 10-4 y 28-6 de 2007.

## **ESTUDIO TÉCNICO**

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de SAN CLEMENTE en las parcelas 27, 28 y 29 del polígono 7 con una superficie total de 109.295 m<sup>2</sup>. ( las parcelas 27 ( 24.311 m<sup>2</sup>) y 28 (60.084 m<sup>2</sup>) completas y de la 29 un total de 24.900 m<sup>2</sup> de los 110.968 m<sup>2</sup> de los que dispone).

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Industrial D. Manuel Antonio Moreno Chocano León y está constituido por un documento visado en fecha 15-5-07 y un anexo redactado por D. Jesús Martín Portillo, ICCP, visado con fecha 10-12-07.

La instalación de potencia 4.000 Kw. está constituido por 40 plantas solares fotovoltaicas de 100 Kw. cada una. La superficie ocupada por las placas fotovoltaicas es de 29.738 m<sup>2</sup>.

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

## **INFORME**

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

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

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

Superficie objeto de replantación: 58.698 m<sup>2</sup>.

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

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

construcciones recogidas en el Proyecto informado, condicionando su eficacia a la obtención de la correspondiente autorización de la CONSEJERÍA DE INDUSTRIA Y SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de SAN CLEMENTE. Una vez concedida la licencia lo comunicará a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá realizar las obras y trabajos necesarios para la corrección de los efectos derivados de la actividad y la reposición de los terrenos a su estado original.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

**PUNTO 10.6.- EXPTE. 103/07. PLANTA FOTOVOLTAICA DE 2,5 MW, PROMOVIDA POR ALTERNATIVAS SOLARIG, S.A., EN BELINCHÓN (CUENCA).**

**TRAMITACIÓN**

- Solicitud de la licencia de fecha 28-3-2007.
- Informe municipal de fecha 5-10-07, 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 la clasificación de los terrenos, de fecha 10-9-07.
- Información pública:
  - D.O.C.M. núm. 145 de fecha 11-7-07
  - Periódico "EL DÍA" de 6-7-07.

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 5-10-07.

- Solicitud de fecha 26-3-07 en la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Cuenca de autorización administrativa y de aprobación de proyecto de instalación solar fotovoltaica de 2.500 kW.

## **ESTUDIO TÉCNICO**

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela 1 del polígono 505 del término municipal de BELINCHÓN, con una superficie de 79.000 m<sup>2</sup>.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Manuel Lipe Gimeno y está constituido por un documento visado en fechas 28-3 y 22-11 de 2007.

La planta solar está constituida por 25 instalaciones fotovoltaicas de 100 Kw. cada una Potencia total 2.500 kW. Superficie ocupada por los paneles 19.500 m<sup>2</sup>.

## **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: 38.000 m<sup>2</sup>.

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

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, y de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 8.1.g) del Decreto 31/2005 por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad, **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, condicionando su eficacia a la obtención de la correspondiente autorización de la CONSEJERÍA DE INDUSTRIA Y SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de BELINCHÓN. 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 10.7.- EXPTE. 107/07. PLANTA FOTOVOLTAICA DE 104,16 KWp CON SEGUIMIENTO SOLAR A DOS EJES, PROMOVIDA POR AGROSOLAR DE ALTAREJOS SCCLM, EN FRESNEDA DE ALTAREJOS (CUENCA).**

**TRAMITACIÓN**

- Solicitud de la licencia de fecha 10-9-07.
  - Informe municipal de fecha 18-10-07, 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 18-10-07.
  - Información pública:
    - D.O.C.M. núm. 247 de fecha 27-11-07
    - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 28-11-07
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 27-12-07.
- Resoluciones de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, una de autorización administrativa de fecha 14-1-2008 y otra de aprobación de proyecto, de fecha 28-1-08, de instalación solar fotovoltaica de 94,5 KW.
  - Autorización de la Diputación Provincial de Cuenca de fecha 8-11-07.

- Informes de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fechas 30-3-07 y 5-12-07.

## **ESTUDIO TÉCNICO**

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de FRESNEDA DE ALTAREJOS, en la parcela 182 del polígono 23 que tiene una superficie de 19.300m<sup>2</sup>.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Industrial D. Emili Llorach Batlle y está constituido por un documento visado en fechas 6-7-07 y 8-2-08.

Se trata de una instalación de producción de energía solar fotovoltaica de 94,5 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: 10.000 m<sup>2</sup>.

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 10.8.- EXPTE. 112/07. INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DE 96 KW PROMOVIDA POR DOTEQUEL S.L., EN LAS MESAS (CUENCA).**

**TRAMITACIÓN**

- Solicitud de la licencia de fecha 9-10-2007.
- Informe municipal de fecha 5-12-07, 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 la clasificación de los terrenos, de fecha 4-2-08.
- Información pública:
  - D.O.C.M. núm. 256 de fecha 7-12-07
  - Periódico "EL DÍA" de 28-11-07.

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 22-1-08.
- Solicitud en la Delegación Provincial de Industria y Sociedad de la Información de Cuenca de autorización administrativa y de aprobación de proyecto de instalación solar fotovoltaica de 96 kW., en tramitación, exp. 162702-00461.

**ESTUDIO TÉCNICO**

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela 1 del polígono 32 del término municipal de LAS MESAS, con una superficie total de 65.215 m<sup>2</sup>., vinculando a la instalación 32.607 m<sup>2</sup>

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Jesús Angulo Pedraja y está constituido por un documento visado en fechas 3-10-07 y 30-1-08.

La planta solar tendrá una potencia de 96 kW.

**INFORME**

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

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

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: 16.434m<sup>2</sup>.

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 del certificado de instalación eléctrica de baja tensión de la CONSEJERÍA DE INDUSTRIA Y SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de LAS MESAS. 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 10.9.- EXPTE. 113/07. INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DE 96 KW PROMOVIDA POR DOTEQUEL S.L., EN LAS MESAS (CUENCA).**

**TRAMITACIÓN**

- Solicitud de la licencia de fecha 5-12-2007.
  - Informe municipal de fecha 5-12-07, 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 la clasificación de los terrenos, de fecha 4-2-08.
  - Información pública:
    - D.O.C.M. núm. 267 de fecha 24-12-07
    - Periódico "EL DÍA" de 13-12-07.
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 2-2-08.
- Solicitud en la Delegación Provincial de Industria y Sociedad de la Información de Cuenca de autorización administrativa y de aprobación de proyecto de instalación solar fotovoltaica de 96 kW., en tramitación, exp. 162702-00462.

**ESTUDIO TÉCNICO**

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela 146 del polígono 23 y parcelas 1 y 2 del polígono 22, del término municipal de LAS MESAS, con una superficie de 31.287 m<sup>2</sup>.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Jesús Angulo Pedraja y está constituido por un documento visado en fechas 3-10-07, 14-11-07 y 30-1-08.

La planta solar tendrá una potencia de 96 kW.

**INFORME**

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



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

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: 15.654 m<sup>2</sup>.

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 del certificado de instalación eléctrica de baja tensión de la CONSEJERÍA DE INDUSTRIA Y SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de LAS MESAS. 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 10.10.- EXPTE. 4/08. INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DE 5 KW DE POTENCIA CONECTADA A RED, PROMOVIDA POR JOSÉ ARCADIO LILLO OROZCO, EN TORREJONCILLO DEL REY (CUENCA).**

**TRAMITACIÓN**

- Solicitud de la licencia de fecha 30-10-07.
  - Informe municipal de fecha 17-12-07, 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 17-12-07.
  - Información pública:
    - D.O.C.M. núm. 243 de fecha 22-11-07
    - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 11-11-07
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 27-12-07.
- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 31-10-07.
  - Solicitud de fecha 30-1-07 de reconocimiento de la condición de instalación de producción de energía eléctrica en régimen especial de la instalación solar fotovoltaica a la Delegación Provincial de Industria y Sociedad de la Información de Cuenca.

**ESTUDIO TÉCNICO**

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de TORREJONCILLO DEL REY, en la parcela 5068 del polígono 508 que tiene una superficie de 2900 m<sup>2</sup>.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Industrial D. Gabriel Cuartero Cejalvo y está constituido por un documento visado en fecha 30-10-07.

La potencia en módulos será superior a la final de la generación, 5.250 W en paneles, frente a los 5.000 W con que contará el inversor.

**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: 1.450 m<sup>2</sup>.

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 del certificado de instalación eléctrica de baja tensión de la CONSEJERÍA DE INDUSTRIA Y SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de TORREJONCILLO DEL REY. Una vez concedida la licencia lo comunicará a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

**PUNTO 10.11.- EXPTE. 5/08. INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DE 3 MW, PROMOVIDA POR INVESTION, S.L., EN VILLALBA DE LA SIERRA (CUENCA).**

**TRAMITACIÓN**

- Solicitud de la licencia de fecha 6-11-2007.
  - Informe municipal de fecha 10-1-2008, relativo a:
    - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
    - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
    - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
  - Certificado municipal expresando la clasificación de los terrenos, de fecha 21-1-08.
  - Información pública:
    - D.O.C.M. núm. 253 de fecha 4-12-07
    - Periódico "EL DÍA" de 22-11-07.
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 21-1-08.
- Solicitud en la Delegación Provincial de Industria y Sociedad de la Información de Cuenca de autorización administrativa y de aprobación de proyecto de instalación solar fotovoltaica de 3 MW., en tramitación, exp. 162702-00389.
  - Autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 19-6-07.
  - Autorización de la Diputación Provincial de Cuenca, como Administración titular del CUV-9113, de fecha 12-7-07.

**ESTUDIO TÉCNICO**

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las parcelas 7 y 8 del polígono 508 del término municipal de VILLALBA DE LA SIERRA, con una superficie de 87.320 m<sup>2</sup>.

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Ignacio Otegui Navas y está constituido por un documento visado en fechas 31-10-07 y 24-1-08.

La planta solar está constituida por 30 instalaciones fotovoltaicas de 100 Kw. cada una Potencia total 3.000 kW.

**INFORME**

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

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

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

Superficie objeto de replantación: 50.044 m<sup>2</sup>.

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

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, y de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 8.1.g) del Decreto 31/2005 por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad, **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, condicionando su eficacia a la obtención de la correspondiente autorización de la CONSEJERÍA DE INDUSTRIA Y SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN 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 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 11º.- INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DE ACTIVIDAD RELATIVA AL PROYECTO DE “INSTALACIÓN TEMPORAL DE UNA PLANTA DE HORMIGÓN E INSTALACIONES AUXILIARES”, POR LA MERCANTIL FERROVIAL AGROMÁN, S.A., EN FUENTES (CUENCA).**

Con fecha 11 de diciembre de 2007 tiene entrada en esta Delegación Provincial, escrito del Ayuntamiento de Fuentes (Cuenca), acompañado de la documentación oportuna, solicitando de acuerdo con lo establecido en el artículo 172 del TRLOTAU, informe de la Comisión Provincial de Urbanismo para el proyecto de “Instalación temporal de una planta de hormigón e instalaciones auxiliares” por la mercantil Ferrovia Agroman, S.A.

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

**I. ANTECEDENTES DE HECHO**

1. Con fecha 17 de abril de 2007, D. Flavio Roseti en nombre y representación de Ferrovia Agroman, S.A. solicitó licencia municipal de actividad ante el Ayuntamiento de Fuentes para la instalación temporal de una planta de hormigón e instalaciones auxiliares, sita en el término municipal de Fuentes (Cuenca), en la parcela 4 del polígono 516. En su escrito de solicitud, expone:

- Por la presente, Ferrovia-Agroman, S.A., solicita de manera efectiva y expresa la condición de provisionalidad y la concesión de la oportuna autorización provisional del artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de Actividades Urbanísticas, alegando:
  - El uso provisional de la instalación de la planta de hormigón en terreno rústico. La planta se desmantelará cuando finalicen las obras referidas anteriormente.
  - La obra a la que dará servicio la planta provisional de hormigón está declarada como de interés público por el Estado por lo que el beneficio público aportado por la planta es incuestionable.
  - La utilización de un terreno abandonado, en el cual se realizó una extracción de áridos sin la restauración adecuada de tal modo que el estado actual de la parcela la hace inútil como suelo agrícola y el compromiso de Ferrovia-Agromán, S.A. de restaurar la finca hasta dejarla con una superficie apta para el cultivo agrícola suponen un beneficio para este emplazamiento.
  - Ferrovia-Agromán, S.A., se compromete expresamente a desmontar la totalidad de la planta provisional de hormigón una vez finalizadas las obras antes citadas y además restaurar la parcela hasta conseguir una superficie apta para el cultivo agrícola.

2. La Sra. Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Fuentes (Cuenca), con fecha 10-12-2007, informa:

- Que la actuación está diseñada en suelo rústico (Parcela 4 del Polígono 516 t.m. Fuentes).
- Los usos y las obras tienen carácter provisional, que se justifica en el escrito de Ferrovial Agromán, S.A. de fecha 17-04-2007, del acuerdo con la propiedad de la parcela. Así como el carácter desmontable de las construcciones.
- Que el beneficio público viene como consecuencia de tratarse de obras complementarias necesarias para la construcción del AVE, vinculadas a ésta.
- Que no impide la ejecución del planeamiento de Fuentes.
- Que ha sido solicitado expresamente por la empresa Ferrovial Agromán, S.A., la licencia con carácter provisional, de conformidad con el artículo 172 de la LOTAU.
- Que las obras y usos no están prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el Planeamiento.

Por todo lo cual, se informa favorablemente la petición de autorización provisional de una planta de hormigón, formulada por D. Flavio Roseti, en nombre y representación de Ferrovial Agromán, S.A.

3. La Comisión Provincial de Saneamiento reunida en fecha 27 de septiembre de 2007 adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

“Examinado el expediente incoado por el Ayuntamiento de FUENTES, a instancias de UTE ARCAS-FUENTES, para el ejercicio de la actividad de PLANTA TEMPORAL DOSIFICADORA DE ÁRIDOS Y CEMENTO PARA LA FABRICACIÓN DE HORMIGONES ASÍ COMO SUS INSTALACIONES AUXILIARES, emplazada en PARCELA 4 DEL POLÍGONO 516. Y no figurando expresamente en el Nomenclátor del Reglamento de 30 de noviembre de 1961, teniendo en cuenta el carácter no limitativo del mismo, es calificada como MOLESTA. Las causas concretas de esta calificación pueden cifrarse en la posibilidad de emitir, producir, generar u ocasionar RUIDOS, VIBRACIONES Y POLVO.

Teniendo en cuenta los informes emitidos por los técnicos municipales, la Corporación Municipal, la Delegación Provincial de Industria y Sociedad de la Información, la Delegación de Agricultura, la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural y la Delegación de Sanidad; esta Comisión acuerda informar FAVORABLEMENTE el expediente que nos ocupa estableciendo al efecto medidas correctoras.”

4. Significar en este punto el informe emitido por la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 11 de septiembre de 2007, según el cual:

“La actividad se desarrolla en la parcela 4 del polígono 516 del término municipal de Fuentes (Cuenca), ocupando 2.000 m<sup>2</sup>, de los 21.701 m<sup>2</sup> que tiene la parcela.

Existirán 3 balsas de decantación para evitar que las aguas cargadas de sólidos sean arrastradas por las escorrentías.

La actividad tiene Resolución de 24 de mayo de 2007, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, sobre la Evaluación de Impacto Ambiental.

Tiene aprobado el proyecto de medidas correctoras de la contaminación atmosférica. (Expediente ATM-B-CU-0477).

#### MEDIDAS CORRECTORAS QUE SE PROPONEN

- Medidas estandarizadas por la C.P.S.: (RV#), (A3), (4), (4G), (4G1).
- Inscripción como pequeño productor de residuos tóxicos y peligrosos.
- Cumplimiento de las Medidas Correctoras de contaminación atmosférica recogidas en el Proyecto específico presentado como contaminador atmosférico, así como de la Resolución de 24 de mayo de 2007.
- La instalación contará con un almacén para residuos tóxicos y peligrosos según las condiciones establecidas en la Orden de 21-01-2003 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se regulan las normas técnicas específicas que deben de cumplir los almacenes y las instalaciones de transferencia de residuos peligrosos.

5. Con fecha 11 de diciembre de 2007, el Ayuntamiento de Fuentes solicita a la Comisión Provincial de Urbanismo, el informe previsto en el artículo 172.1 del TRLOTAU.

## II. ESTUDIO TÉCNICO

Examinado el proyecto de instalación provisional de planta de hormigón e instalaciones auxiliares, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende de los datos de hecho, como de las características de la estructura, etc., que se indican a continuación:

Se trata de una planta móvil dosificadora de áridos y cemento para la fabricación de hormigón y su utilización en la obra "NUEVO ACCESO DE ALTA VELOCIDAD DE LEVANTE-MADRID-CASTILLA-LA MANCHA-COMUNIDAD VALENCIANA-REGIÓN DE MURCIA. TRAMO: ARCAS DEL VILLAR-FUENTES. PROVINCIA DE CUENCA".

PRESUPUESTO.

CONCEPTO	IMPORTE €
Por gastos de preparación del terreno y nivelación del mismo	3.005,06
Por cimentaciones de hormigón para toda la Planta	9.015,18
Por gastos de instalación y montaje, grúas y mano de obra del personal cualificado.	10.818,22
Mano de obra empleada en canalizaciones eléctricas, montaje del cuadro, conexión de motores, excavaciones, etc.	5.288,81
Obra civil ejecutada para los trabajos realizados anteriormente	2.884,81
Elementos nuevos incluidos en parte eléctrica de la Planta de hormigón, material menudo, canalizaciones.	3.305,47
<b>TOTAL</b>	<b>34.317,60</b>



### III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. El Decreto Legislativo 1/2004, de 28 diciembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TR LOTAU), establece:

**Artículo 172.** El régimen de autorización provisional de actividades.

1. Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos y obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.
2. La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en la licencia de obra.

Se trata de una posibilidad excepcional cuyo fundamento radica, de acuerdo con una reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de 7 de febrero y 29 de diciembre de 1987, 16 de octubre de 1989, de 21 de julio de 1994 y de 27 de febrero de 1998), en el principio de proporcionalidad. De esta forma, se autoriza con carácter temporal y, en tanto no dificulten la ejecución del planeamiento urbanístico, quedando los particulares habilitados para desarrollar determinados usos y obras provisionales.

Los requisitos que se cumplen para que se otorgue esta autorización son:

- a) Que se trata de suelo rústico.
- b) Que los usos y las obras tienen carácter provisional.
- c) Que están debidamente justificadas.
- d) Que no impiden la ejecución del planeamiento.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda que el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo sea **favorable** a la construcción provisional de la actividad sometida al mismo.

#### **PUNTO 12º.- RUEGOS Y PREGUNTAS**

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

**Vº Bº**  
**EL PRESIDENTE**

**EL SECRETARIO**

Fdo.: D. José Antonio Carrillo Morente

Fdo. José Antonio Valdés Ruiz