

ACTA Nº 3/2008

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las **10,45** horas del día **14 de mayo de 2008**, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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 de Cuenca.

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. María Yanira Huertas de Maya, en representación de la Delegación de la Consejería de Educación y Ciencia de Cuenca.

D. Antonio de la Torre Mora, 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.

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

Dña. M^a Elisa Almodóvar Sánchez, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha en Cuenca.

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

SECRETARIO:

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

Asiste el representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha D. Antonio Navarro Espejo.

No asisten:

VOCALES:

Dña. M^a Carmen García Patiño, Delegada Provincial de la Consejería de Bienestar Social de Cuenca.

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

Dña. Carmen Mota Utanda, experta en Urbanismo.

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

D. Juan Pedro Ruiz Fernández, experto en Urbanismo.

Constituida válidamente la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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.

Se da por leída el Acta 2/2008 correspondiente a la sesión celebrada el día 24 de marzo de 2008, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

PUNTO 2º.- EXPEDIENTE DE PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE BARCHÍN DEL HOYO (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

Con fecha de entrada 5 de diciembre de 2006 se recibe en esta Delegación el expediente referente al Plan de Delimitación de Suelo Urbano, remitido por el Ayuntamiento de Barchín del Hoyo solicitando la aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

A. FASE MUNICIPAL

I. Art. 36.1 TRLOTAU: Durante la redacción técnica

Durante la redacción técnica, y para la preparación de la concertación interadministrativa, se efectúan consultas con las siguientes Administraciones:

- Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo: Contestación 19-10-2005

II. Art. 36.2 LOTAU: Trámite de Aprobación inicial

Concluida la redacción técnica, se somete a:

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

- D.O.C.M. núm. 210 20-10-2006
- B.O.P. núm. 92 10-08-2006
- Periódico "El Día" de Cuenca 11-10-2006
- Certificado de Secretaría de NO alegaciones 20-11-2005

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

- Solicitud de informes a:
 - Delegación Provincial de Agricultura 17-10-2005
 - Delegación Provincial de Cultura 17-10-2005

- Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo 24-10-2005
 - Delegación Provincial de Bienestar Social 17-10-2005
 - Delegación Provincial de Sanidad 17-10-2005
 - Delegación Provincial de Educación y Ciencia 17-10-2005
 - Confederación Hidrográfica del Júcar 17-10-2005
- Se aportan los siguientes informes:
 - Diputación Provincial de Cuenca
 - Servicio de Arquitectura y Urbanismo 24-03-2006
 - Servicio de Obras Provinciales (carreteras) 08-02-2007
 - Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural
 - Evaluación Ambiental Preliminar 26-09-2006
 - Consejería de Bienestar Social 25-01-2007
 - Consejería de Vivienda y Urbanismo (CPU) 11-11-2005
 - Consejería de Cultura (CPPH) 03-11-2005
 - Confederación Hidrográfica del Júcar:
 - Informe de 11-05-2007 sobre afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de Dominio Público Hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía:

“Por todo lo anteriormente expuesto se informa que, previo a la realización de las obras en los terrenos que se encuentren incluidos en la zona de policía del Arroyo de la Hoz, el titular deberá solicitar la correspondiente autorización conforme a lo prescrito en la legislación de aguas, mientras que las actuaciones previstas en la zona del Arroyo del Caño, no podrán ser autorizadas, mientras no quede acreditada la ausencia de afección al régimen de corrientes y a terceros”.
 - Informe de 11-04-2008 sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer la demanda de agua que implique la actuación informada:

“Consultada la documentación obrante en esta Confederación Hidrográfica del Júcar, se ha constatado que en la actualidad se encuentra en trámite el expediente de referencia 2005CP0210, que ampara la totalidad de la explotación, con un volumen máximo anual de 29.027,50 m³/año, para 250 habitantes fijos y 771 estacionales”.

*Este Organismo informa favorablemente sobre la disponibilidad de recursos suficientes para satisfacer la demanda de agua que implique la actuación informada **siempre y cuando no se sobrepase el volumen de 29.030 m³/año**, volumen por el que se resolverá el expediente en trámite.*

Asimismo, se informa que, cada instrumento que desarrolle o complemente el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Barchín del Hoyo, y que suponga la modificación de las características esenciales de la concesión requerirá previa autorización administrativa del mismo órgano otorgante tal y como establece el artículo 64 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, que deberá ser solicitada ante este Organismo conforme de la vigente Ley de Aguas.”

- Consejería de Obras Públicas
 - Carreteras 27-02-2007
 - Dirección General del Agua: abastecimiento, saneamiento y depuración 13-04-2007
- Ministerio de Economía y Hacienda 07-3-2007
- Consejería de Educación y Ciencia 24-04-2007

C) **Dictamen de los Municipios colindantes**

- Requerimiento de informes y dictámenes a los Municipios 03-10-2005
 - Buenache de Alarcón (favorable con fecha 29-11-2005)
 - Gabaldón
 - Chumillas
 - Solera del Gabaldón
 - Valverdejo
 - Olmedilla de Alarcón
 - Piqueras del Castillo
- Certificado municipal sobre informe recibidos 12-02-2007
(Sin alegaciones)

III. **Art. 36.3 TR LOTAU. Aprobación inicial**

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa la Aprobación inicial en Pleno celebrado el 23 de octubre de 2006 y remite el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo interesando la Aprobación definitiva.

- Publicación de Aprobación Inicial:
 - Periódico "El Día" de Cuenca 05-06-2007
 - D.O.C.M. núm. 130 21-06-2007

B. **FASE AUTONÓMICA**

IV. **Art. 37 TR LOTAU. Trámite de Aprobación definitiva**

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

- a) Recaba los siguientes informes, con fecha 18-1-2007:
 - Consejería de Medio Ambiente
 - Adecuación a la Evaluación Ambiental Previa 15-02-2007
- b) Requiere al Ayuntamiento de Barchín del Hoyo para que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, con fecha 15-12-2006.

Atendidos los requerimientos efectuados, se recibe nuevamente el expediente del PDSU de Barchín del Hoyo con fecha de entrada 06-06-2007 y 18-04-2008.

ESTUDIO TÉCNICO

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Barchín del Hoyo se plantea por iniciativa municipal, según proyecto de D. Carlos Bermejo Patón, arquitecto. El documento consta de:

- Memoria Informativa
- Memoria Justificativa
- Normativa Urbanística
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
- Catálogo de Suelo Residencial Público
- Planos de Información
- Planos de Ordenación

ANTECEDENTES

El término municipal de Barchín del Hoyo se encuentra al sur de la capital de la provincia, en la comarca natural de "LA SERRANÍA", subcomarca de la Serranía MEDIA. Cuenta con una superficie total de unos 64,25 Km² y limita con los siguientes términos:

Al norte: Piqueras del Castillo, Chumillas y Solera de Gabaldón
Al este: Gabaldón
Al sur: Valverdejo, Olmedilla de Alarcón
Al oeste: Buenache de Alarcón

El municipio carece hasta el momento de planeamiento específico, siéndole de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial, aprobadas el 14 de diciembre de 1994 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 24.5. TR LOTAU, el municipio se encuentra exento del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal (POM), lo que justifica, junto a un escaso dinamismo urbanístico, la elección de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) como figura de planeamiento.

ORDENACIÓN PROPUESTA

MODELOS TERRITORIAL Y URBANO

El modelo propuesto por el PDSU es el de la ciudad castellana tradicional. Este modelo, en líneas generales, no se encuentra alejado del modelo sostenible en lo referente a sus aspectos físicos y sociales, y sus características más destacables son:

- a. Ciudad compacta. No dispersa o difusa
- b. Trama urbana espacialmente continua con integración de los espacios libres y las dotaciones
- c. Usos diversos en cada zona para favorecer la diversificación y evitar la segregación socioeconómica
- d. Densidad media, suficiente para garantizar el bienestar psico-físico y para permitir elevados niveles de relación y contacto con costes de mantenimiento aceptables
- e. Protección del patrimonio histórico artístico
- f. Protección al medio ambiente
- g. Especial atención al bioclimatismo arquitectónico evitando materiales de construcción insostenibles y utilizando materiales no tóxicos y reciclables.

Asimismo, se adopta como modelo territorial el basado en la protección del suelo rústico con valores naturales, ambientales, culturales o infraestructurales, permitiéndose únicamente las construcciones que cumplan con lo establecido en la *Instrucción Técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico*.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La superficie total del término municipal de Barchín del Hoyo queda clasificada en Suelo Urbano (SU) y Suelo Rústico (SR), resultando las siguientes superficies para cada clase de suelo:

Suelo urbano	225.306 m ²
Suelo rústico	64.024.694 m ²
Total término municipal	64.250.000 m ²

SUELO URBANO

De acuerdo con el art. 48 TR LOTAU, se distinguen dentro del Suelo urbano las siguientes categorías:

SUC	Suelo Urbano Consolidado	167.131 m ²	(74,18%)
SUR	Suelo Urbano de Reserva	58.175 m ²	(25,82%)
SU	Suelo urbano	225.306 m ²	(100,00%)

El Suelo Urbano se ha dividido en dos Zonas de Ordenación Urbana (ZOUs), entendiendo como tales las áreas de suelo que presentan un tejido urbano característico y diferenciado:

ZOU 1 CENTRO URBANO HISTÓRICO

Comprende el suelo urbano que conforma la actual trama urbana, que cuenta con alta densidad edificatoria y con tipología constructiva mayoritaria en manzana cerrada EMC.

ZOU 2 PERIFERIA

Comprende el área de expansión inmediata y está constituida por el suelo con menor densidad edificatoria y con tipología constructiva mayoritaria en edificación aislada adosada EAA y exenta EAE

Debido a la reducida dimensión del casco urbano y a la uniformidad existente en los usos del suelo y en las tipologías edificatorias, se han establecido las siguientes Ordenanzas Regulatoras para el Suelo Urbano:

- Ordenanza 1 CASCO CONSOLIDADO
- Ordenanza 2 ENSANCHE
- Ordenanza 3 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
- Ordenanza 4 EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA

Sistema general de espacios libres

La población potencial, teniendo en cuenta las previsiones de crecimiento durante la vigencia del PDSU, asciende a un total de 899 habitantes; por tanto, y de acuerdo con el art. 19.5.a) RP LOTAU, que desarrolla el 24.1.e) TR LOTAU, tratándose de un municipio con población inferior a los 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, se encuentra exento de la exigencia relativa al sistema general de espacios libres.

El número de habitantes se obtiene a partir de los siguientes parámetros:

Total aprovechamiento lucrativo residencial	38.579 m ²
Parcela mínima para Ordenanza 2	150 m ²
Número de parcelas - viviendas (38.579/150)	257 viviendas
Número de habitantes (3 personas/vivienda)	771 habitantes
Población según último censo	128 habitantes
POBLACIÓN TOTAL	899 habitantes

Edificabilidad en suelo urbano consolidado

La edificabilidad residencial previa al PDSU se calcula sobre la delimitación del Catastro de Urbana, comprobando que se supera el límite que fija el art. 31.1.a) TR LOTAU, ya que resulta de 14.783 m²/ha.

La edificabilidad en SUC del PDSU, obtenida mediante la aplicación de las condiciones de volumen de cada Ordenanza al respectivo suelo calificado, es de 13.839 m²/ha (inferior, por tanto, a la existente). Queda así justificado el cumplimiento de lo preceptuado en el art. 31.1.a) TR LOTAU.

Suelo urbano de reserva

La superficie total del SUR es de 58.175 m², por lo que el cumplimiento del art. 48 TR LOTAU exige un mínimo de 19.392 m² (un tercio del total) a destinar para viario y dotaciones.

La reserva para viario y dotaciones, en SUR, es de 19.596 m², distribuidos como sigue:

Viario	12,006 m ²
Dotaciones	7.590 m ²

SUELO RÚSTICO

El Suelo Rústico se subdivide en las siguientes categorías y subcategorías:

SRR	Suelo Rústico de Reserva
SRNUEP	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección:
	- Ambiental hidráulica (cauces y zonas húmedas)
	- Ambiental pecuaria
	- Natural
	- Cultural
	- Infraestructuras y equipamientos

EJECUCIÓN DEL PDSU

El PDSU debe tener en cuenta todos los condicionantes reflejados en los distintos informes sectoriales y en particular los de los informes de la Confederación Hidrográfica del Júcar de 11-5-07 y 11-4-08, en el sentido de que *“cada instrumento que desarrolle o complemente el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Barchín del Hoyo, y que suponga la modificación de las características esenciales de la concesión requerirá previa autorización administrativa del mismo órgano otorgante tal y como establece el artículo 64 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, que deberá ser solicitada ante este Organismo conforme de la vigente Ley de Aguas.”*

INFORME

El municipio de Barchín del Hoyo no contaba con instrumento de planeamiento municipal.

El Ayuntamiento justifica que el municipio está exento del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal (POM) conforme al art. 24.5 TR LOTAU, y redacta el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) como figura de planeamiento.

Conforme al art.25 TR LOTAU, el PDSU clasifica la totalidad del suelo del término en urbano y rústico, dividiendo cada una de estas clases en sus diferentes categorías. En suelo urbano distingue las de suelo urbano consolidado (SUC) y suelo urbano de reserva (SUR).

La reserva de suelo para viales y dotaciones supera el tercio de la superficie total correspondiente al suelo clasificado como SUR, conforme a lo dispuesto en el art. 69 TR LOTAU.

La ejecución de las determinaciones del PDSU se efectuará mediante los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias, como procede conforme al art. 129 TR LOTAU.

El expediente del PDSU se ha tramitado conforme al TR LOTAU tanto en procedimiento como en su contenido.

ACUERDO FINAL.

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TR LOTAU y ha sido tramitado en debida forma, y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, por unanimidad acuerda la **aprobación definitiva** del expediente de **Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Barchín del Hoyo** (Cuenca).

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a la publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.), del acuerdo de aprobación definitiva así como de las normas urbanísticas, de conformidad con el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento del TR LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004 (D.O.C.M. nº 179 de 28-09-2004).

PUNTO 3º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA REDACCIÓN DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE TORRUBIA DEL CAMPO (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

En relación con el expediente que se está tramitando referente al Plan de Delimitación de Suelo Urbano de TORRUBIA DEL CAMPO (Cuenca) redactado por PROCAL, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 28 de abril de 2008, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, emite el siguiente informe:

I. ANTECEDENTES

Población: 334 hab.

Planeamiento vigente en el municipio: Normas de Planeamiento Urbanístico de la Provincia de Cuenca aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 14-12-1994 y publicadas en el DOCM nº 4 de 27-01-1995

Objeto: Redacción del PDSU de Torrubia del Campo.

II. TRAMITACIÓN

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

III. CONSIDERACIONES

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

A. RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN:

En general: - Donde dice Consejería de Vivienda y Urbanismo Debe Decir Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

- Donde Dice Comisión Provincial de Urbanismo Debe Decir Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Donde Dice Comisión Regional de Urbanismo Debe Decir Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Memoria Informativa:

- En el punto 3.7: Escena urbana, no resulta procedente la inclusión del último párrafo relativo a las posibilidades de aumento de población.

Memoria Justificativa:

- Pág. 2: 1.1: - la ley 6/1998, de 13 de abril, está derogada.
- donde dice Decreto 241/2004, debe decir Decreto 242/2004.

CAP.2: Análisis de la Información y conclusiones. Diagnóstico

- Como su nombre indica, este capítulo deberá sacar las conclusiones y explicar las causas que motivan la Ordenación que se propone en el PDSU, y no la ordenación en sí misma. Con respecto a esto:
 - Parece más razonable que la explicación de la distribución del suelo (del SUR en el punto 2.2, ni del SUC en el punto 2.4), que ordena el PDSU se localice en la parte de la memoria en la que se describa la ordenación efectuada (al punto 2.5 “Descripción en síntesis de la alternativa final”)
 - La justificación de la reserva de suelo urbano debe ser en función del aumento de población prevista (alcanzar los **1.856** habitantes en los próximos 12 años, y no al contrario, (que es como se plantea aquí). Se justificará la previsión de aumento de población y, en función de dicho número, se reservará la superficie de suelo necesaria. Sigue faltando pues, la **justificación de dicho cálculo**.
 - El Aprovechamiento lucrativo que se indica en este punto, aunque solo se indican m², se calcula como resultado de restar al SUR total (m² de suelo), el destinado a dotaciones. Deben ser m² construidos (Superficie de suelo x edificabilidad).
- La superficie destinada al SUR reflejada en los puntos 2.2 (151.178 m²) y 2.3 (136.426 m²) difiere. Además en el punto 2.5 se refleja como superficie total de SU la de 151.178 m².
- También difiere el SU catastrado reflejado en la memoria Informativa (221.397 m²) del apuntado en la Memoria justificativa (208.127 m²). En la pág. 17 se fija el SU en 223.410 m².
- Deberá figurar expresamente el cálculo y/o estimación efectuada del suelo Residencial para la obtención de la edificabilidad existente en el SU. Al margen de que los datos correspondientes a lo que existe en la actualidad pertenecen a la Memoria Informativa.

CAP.3 Ordenación Estructural y Detallada:

- Diferenciar en el título la justificación de las determinaciones de OE y OD.
- Respecto a la Justificación de las determinaciones de OE:
 - De las determinaciones de OE, se justifica la Clasificación del Suelo y la zonificación. Debieran justificarse separadamente, pues al incluir la Zonificación dentro de la clasificación da idea de una subordinación que no es tal.
 - Se mezclan las cuestiones de gestión y ejecución de las clases de suelo con la justificación de su clasificación. El punto 3.7 se dedica a la Gestión del Plan.
 - Las Superficies que se apuntan en las dos ZOUs que existen en SU no se corresponden con las dadas anteriormente de SUC (208.127 (ó 221.397 m²)) y SUR (151.178 m²) cuya suma es superior (359.305 m²) a la suma de las superficies de las dos ZOUs (102.902 m² + 186.193 m² = 289.095 m²)

- Respecto a la edificabilidad bruta apuntada deberá justificarse con los cálculos correspondientes, sobre todo el correspondiente al SUC y deberán ser resultante de las ordenanzas de aplicación. Además se obtendrá una densidad residencial en viv/ha que ha de indicarse.
- Respecto al SR, se identifican menos en la Memoria Justificativa que en la Informativa en el punto de afecciones. Debe recogerse qué zonas, datos de las mismas y su justificación.
- Respecto a la Justificación de las determinaciones de OD:
 - El punto 3.4: Solo se habla de las Dotaciones de Zonas Verdes y Viales. Referencia al Equipamiento e Infraestructuras.
 - La superficie mínima de Z. verdes según el Art. 19 para menos de 2.000 habitantes no se exige.
- El cuadro de Superficies del punto 3.3 se refiere solo a la clasificación (en el que tampoco coincide la superficie de SUC). Incorporar un cuadro completo correspondiente al SU, en el que se distinga además, por ZOUs y las Dotaciones de Zonas Verdes, viales y Equipamientos.
- Pág. 18: 3.7: Donde dice “Art. 29.7 TRLOTAU y Art. 111 TRLOTAU”, debe decir “Art. 114.3 TRLOTAU y Art. 100.3 RPLOTAU”.
- Pág. 19: 4.1: Eliminar lo referido al art. 110.5 TRLOTAU. No procede en un PDSU.

CAP.4 Previsión de Inversiones Públicas o Privadas para la ejecución del presente PDSU:

- La Evaluación de los costes se refieren solo a los gastos de urbanización. Incorporar los gastos de las Infraestructuras necesarias previstas.

CAP.5 Cesiones y Patrimonio público de suelo:

- Pág. 21: 5.2: son dos figuras diferentes, una es el patrimonio público de suelo regulado en los artículos 76 y ss del TRLOTAU, y otra el catálogo de suelo residencial público, regulado en el artículo 48 RPLOTAU.

CAP.6 Estudio de Edificabilidades para la justificación de los estándares de calidad urbana.

- Los Estándares de calidad en SUR de Municipios sin POM se reducen a los establecidos en el Art. 23 del RP (1/3 del SUR para viario y dotaciones).
- Las Zonas verdes deben de cumplir las condiciones del Art. 24 para poder computarse como tales.
- Se habla de la edificabilidad existente en SUC como la resultante de la aplicación de las condiciones máximas de ocupación y volumen permitidas. Si bien, al no tener planeamiento propio, son de aplicación las Normas de Planeamiento de la Provincia de Cuenca con las condiciones que estas establezcan, la edificabilidad preexistente es la lícitamente realizada.

CAP. 7. Pág. 23: 7.1: No procede la referencia a la Unidad de Carreteras del Estado.

CAP.9 Justificación de las redes de Infraestructuras existentes para la demanda del SUR.

- En el punto 8.1 sobre suficiencia de abastecimiento de agua para la demanda correspondiente a la población prevista, se indicará para qué población es suficiente

Planos de Información:

- 01 SITUACIÓN DEL MUNICIPIO. E: 1: 300.000
- 02 PLANO CATASTRAL DE SUELO RÚSTICO. E: 1/ 15.000.
- 03 CATASTRAL URBANO. E: 1/ 2.000.
- 04 TOPOGRAFÍA USOS E INFRAESTRUCTURAS DEL MUNICIPIO. E: 1/15.000
- 05 RED DE ABASTECIMIENTO
- 06 RED DE SANEAMIENTO.
- 07 RED ELÉCTRICA EXISTENTE.
- 08 ESTADO DEL NÚCLEO CONSOLIDADO.

Comentarios:

- Plano 01: Graduar la carreteras por su importancia. Nombres de las Carreteras más importantes en relación con el Municipio.
- Plano 02 y 04 (2 hojas: 01 y 02): Los planos de Información del Término Municipal no están a escala 1: 10.000 sino a una escala menor: 1/15.000. En el plano 03, la topografía (aunque sea casi llano) no se aprecia.

En el plano 04- 01 de usos y Aprovechamientos el término municipal, se señala que la parcela urbana 32630 se dedica a explotación ganadera bovina. En el plano de estado actual del núcleo consolidado y los de ordenación aparece destinado a Industrial. Debe indicarse que pertenece al sector Primario.

- Plano 03: Catastral urbano. E: 1/2.000.

La información cartográfica de base del plano es excesivamente escasa y esquemática para la escala que tiene y tiene un tono excesivamente flojo en el fondo y en las edificaciones. Incluir mayor información, además de leyendas de carreteras, ríos, caminos, etc.

- Planos de redes de Servicios: ídem bases de planos. Los rótulos identificativos de viales, ríos etc. del dibujo deben ser de mayor tamaño, no se leen bien.
 - Plano 05: ídem diámetros de canalizaciones
 - Plano 06: señalar diámetros de canalizaciones indicándolos en leyenda según grosores o sobre la canalización. Señalar mejor la EDAR. ¿esta prevista o existe? Indicarlo.
- Plano 08: ídem información cartográfica básica muy esquemática. No se distinguen los viales pavimentados de los caminos.
- Falta plano de estado de la pavimentación.

Planos de Ordenación:

- 01 OE DEL TÉRMINO MUNICIPAL. E: 1: 15.000; (2 HOJAS)
- 02 OE. CLASIFICACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN Y SSGG. E: 1/ 2.000.
- 03 CÓDIGOS EN SU Y SUR. ALINEACIONES Y RASANTES. E: 1/12.000. (4 HOJAS)
- 04 RED DE ABASTECIMIENTO
- 05 RED DE SANEAMIENTO.
- 06 RED ELÉCTRICA EXISTENTE.

Plano de Catálogo

- 01 CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS Y SUELO PÚBLICO MUNICIPAL.

Comentarios:

- Plano 01: 2 hojas. E: 1/15.000
 - Debe representarse a escala 1/10.000.
 - No se aprecia bien la topografía. Se recomienda incluir la información catastral, sin destacar en exceso.
 - Los depósitos y la EDAR pertenecerán a SRNUEP-I de Infraestructuras. Asimismo las líneas eléctricas.

- Plano 02: OE .E: 1 /2.000

Gráficamente: La información cartográfica base del plano es escasa y se aprecia con dificultad bajo el color.

Solo se han reflejado las Zonas verdes y Equipamiento propuestas en el SUR. Debe de reflejarse también la existente en SUC. Tienen la misma entidad.

Resulta equívoco el dato que se incluye en la leyenda sobre el 1/3 del SUR = 50.392 m² que parece dar a entender que es la cantidad de suelo destinada a equipamientos cuando no es así. Es mejor señalar solo la suma de las superficies de viario y dotaciones.

Respecto al Suelo clasificado como SUR es excesivo y no cumple las condiciones requeridas en el Art. 48 LOTAU y 111 del RP.

- Plano 03: OD. E:1/ 1.000

Gráficamente se debe mejorar: Contiene la misma información y grado de detalle que los planos de OE estando a escala mayor. Debe llevar la información cartográfica acorde con la escala.

Respecto a la Información de la OD: Además del trazado pormenorizado de la trama urbana, y el establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas, debe señalar las alturas de las edificaciones y alineaciones y rasantes

No es razonable que las líneas de delimitación sectorial de carreteras son excesivamente sobresalientes en el plano.

Conforme al Art. 24 del RP LOTAU que establece los tipos de ZV, las áreas de juego que son la que requieren el mínimo diámetro de círculo a inscribir (12 m) y tienen carácter de SSSL.

- Planos 04, 05 y 06: OD Redes

No se incluye ninguna información sobre diámetros de canalizaciones.

Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

- Falta la Carta Arqueológica.
- Se debería considerar la propuesta de protección ambiental de todo el casco urbano existente (Bien Inventariado 001), sobre todo teniendo en cuenta que en la memoria informativa se indica en el punto 3.7 “la falta de criterio y diversidad existente y pérdida de las características propias del pueblo manchego”, y que además se reseña como uno de los objetivos del Plan.

Catálogo de Suelo Residencial Público.

- Incorporar plano de situación a las fichas de los inmuebles.

Estudio Económico.

- Ya está integrado en la Memoria. No precisa documentarse aparte.

Normas Urbanísticas:

- Se denominarán conforme a LOTAU: Normas Urbanísticas.

Cap.1 Generalidades:

- Pág.8: 1.2: completar: ... y su contenido normativo en el B.O.P.
 - Pág.11: 1.8: - La Ley 6/1998 está derogada.
 - Incluir el Decreto 242/2004, Reglamento de Suelo Rústico.
- 1.9: No Procede, eliminarlo.

Cap.3 Contenido, desarrollo y ejecución del plan:

- Pág. 19: 3.3.3.: Donde dice: Planes especiales, debe decir: Estudios de detalle.
- Pág. 22: 3.5.2.: Donde dice: 2,00 Ha para seco, debe decir: 3 Has. para seco.

Cap.4 Intervención Municipal en el uso del suelo:

El punto 4.4.11 de la pág. 29 establece que en los edificios fuera de ordenación solo se podrán autorizar obras de carácter provisional o de reparación y consolidación. Se contradice con el régimen establecido en la pág. 23 de la memoria en el que se admiten obras de mejora y reforma para edificios parcialmente incompatibles, tendentes a eliminar las causas de incompatibilidad.

Cap.5 Normativa General de Uso:

- El punto 5.1.1 se enuncian las clases de usos diferenciando los usos en espacios edificables (en los que se relacionan la mayoría de los establecidos en el Anexo II del RP), y en espacios no edificables (ZV; Comunicaciones e Infraestructuras). Sin embargo en el desarrollo de cada uno se incluyen en el Dotacional los correspondientes a los usos en espacios no edificables, como se realiza en el RP LOTAU. Optar por esta última y eliminar en su caso la clasificación de la pág. 38.
- Realmente la regulación del uso ganadero en los núcleos urbanos está regulada por el Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Su instalación se deberá remitir a la legislación sectorial correspondiente.

Cap.6 Normas Generales de Edificación:

- No parece razonable que en el punto 1: Conceptos generales se incluya la explicación de los tipos de Obras en los edificios y el punto 6.3 Obras en la edificación, que es un apartado específico para ello se limite a enumerarlas.
- Pág. 73: 6.2.7.3. Dotación de agua potable. En toda la documentación del PDSU debe utilizarse el mismo parámetro para el consumo de agua por habitante y día.
- 6.4. Respecto a las Obras en edificios fuera de Ordenación: unificar criterios entre lo reflejado en la memoria y en las NNUU.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 24.2.d establece que con total incompatibilidad solo se admitirán obras de mera conservación y en las parcialmente incompatibles de reforma y mejora. No se contempla la posibilidad de obras de ampliación.

- Pág. 83: 6.5: remitirse a los artículos vigentes.

Cap.8 Normas Generales de Protección:

- Respecto a la Normativa acústica está vigente la DB-HR de Protección frente al ruido del CTE.

- Pág.94: 8.2.1: La Ley 38/72 está derogada por la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Cap.9 Régimen General del Suelo: genérico del todo. Conforme a LOTAU.

- Respecto al SR, se recomienda no dar más limitaciones a las ya impuestas por las ITP y las Normativas sectoriales correspondientes, al menos en lo relativo a superficie y ocupación. (puntos 9.3.3.1 a 9.3.3.10).
- Pág. 105: 9.3.1.: Donde dice: seis metros de altura total, debe decir: seis metros de altura total a alero.
- Pág. 112: 9.3.3.1.: 1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza: eliminar último párrafo, ya que debe cumplir los requisitos sustantivos de superficie y porcentaje de ocupación.
- Pág. 113: 9.3.3.2: No procede la regulación realizada. Eliminar.
- Pág. 116: 9.3.3.9: Error en la superficie.
- Pág. 116: 9.3.3.10: No procede.
- En general Pág. 112 a 117: Puntos 9.3.3.1 a 9.3.3.11: en aras a no complicar la regulación, procedería su eliminación.

Cap.10: Condiciones particulares para el SR:

- Se dan ciertas condiciones por ejemplo en el SRNUEP-I de Carreteras en la que se dan ciertas condiciones de Volumen de parcela mínima y altura máxima, no entendiéndose muy bien a que suelo se refiere puesto que solo comprende el SRNUEP la franja de dominio público y servidumbre en la que se requiere el Informe de la Administración titular de la carretera.
- Pág. 120: 10.1.2: Unidad mínima de cultivo en secano 3 ha.
- Pág. 122: 10.2.1.2: Donde dice: edificabilidad máxima, debe decir: ocupación máxima.

Cap.11: Condiciones particulares para el SU:

- Se establecen 5 Ordenanzas reguladoras de la edificación y uso del suelo: existen ciertas contradicciones:
 1. Respecto al tipo de edificación en la ORD-1, se admiten las tipologías propias de la EAV y EMA indistintamente pero indica que será mediante actuación integral en toda la manzana. Parece de difícil puesta en práctica, pues implica que existan manzanas completas sin edificar y pueden existir solares sin edificar dentro de esta que no tienen porqué tener que edificarse conjuntamente. En todo caso podría mandar el primer edificio, decir que en la parcela y/o manzana afectada de dicha Ordenanza se podrá hacer indistintamente edificación en Manzana Cerrada o abierta.
 2. Igual se indica en la ORD-2 respecto a la difícil posibilidad de implantar una sola tipología en una manzana de manera integral, cuando se da la posibilidad de dos tipologías distintas.
 3. En cuanto a los retranqueos en la ORD-3, al efecto de permitir edificar indistintamente Vivienda Unifamiliar aislada y/o adosadas, lo más razonable es condicionar el retranqueo al frente y fondo de parcela y dejar libertad a la posibilidad o no de que existan retranqueos a linderos laterales. De otro modo deberán introducirse distintos grados de ordenanza para cada tipología
 4. Igual que se condiciona a establecer plazas de aparcamiento en la ORD-3, se debería condicionar en el uso residencial de nueva planta.

B. RESPECTO AL CONTENIDO DEL PDSU:

1. Sobre la Clasificación del Suelo:

La Clasificación debe responder a las condiciones y criterios del Art. 48 LOTAU, en relación a estas:

- Respecto al SUC clasificado: Se encuentran gran número de solares vacíos que no está claro que se hayan computado en cuanto a aumento de población por su posible colmatación.
- Respecto al SUR se hacen las siguientes consideraciones:
Se clasifica una superficie excesivamente extensa de SUR que no cumple las condiciones establecidas en el Art. 48 para su consideración como tal por ser:
 - Existen zonas en que el SUR clasificado alcanza la formación de dos manzanas con viario intermedio y que además no está servido por las redes de infraestructuras (como el situado al suroeste del casco, colindante con la zona Industrial y en la zona adyacente al Arroyo Albardana).
 - Además se extiende excesivamente a lo largo de las carreteras CUV-3031 y CUV-3032 creando varias manzanas y favoreciendo la formación de travesías, en ambos sentidos.
 - Se observa también en los planos de OD que existen viales de SUC que se han dejado cortados en SUR, formando manzanas amorfas.

La delimitación exterior será razonablemente realizada con criterios de tamaño de manzanas a incorporar, situación de caminos etc.... No gratuita ni por criterios exclusivamente formales.

2. Respecto a la Suficiencia de las Infraestructuras:

De acuerdo con los cálculos de la demanda hídrica requerida por la población prevista resulta insuficiente el depósito existente de 200 m³.

3. Respecto a los SSGG y las Zonas Verdes:

Parece que las nuevas zonas verdes se asignan al SSLL, ya que además de no ser obligado el SSGG de zonas verdes por no superar los 2.000 habitantes tampoco cumplen las condiciones ni dimensiones para ello. Aún así su disposición en sentido lineal a lo largo de la CUV-3031, no parece la más adecuada como área de juegos.

Se deberá tener en cuenta la zona de protección del Cementerio

4. Respecto a las Zonas establecidas:

Solo se establecen dos zonas (ZOU-1 Casco Antiguo y ZOU-2 Ensanche), diferenciadas, principalmente, en función de las etapas de crecimiento urbano, puesto que ambas son de uso global mayoritario residencial diferenciándose solo en la tipología y densidad edificatoria propuesta.

Con relación a esto, no parece muy razonable, la inclusión en la ZOU-2, de las manzanas situadas al suroeste destinada a Industrial (ORD-3) y Noreste sobre la CUV-3031, que, si bien, en el plano de estado actual del núcleo es mayoritariamente Industrial si embargo se remite a la ORD-2 (Residencial unifamiliar aislada).

5. Respecto a la Población calculada:

Resulta chocante que en el SUC delimitado exista una población de 354 habitantes y en el SUR llegue hasta casi 1.500 teniendo en cuenta que la densidad residencial es menor. Debe de considerarse la posible población que es capaz de asumir el SUC con la densidad establecida y teniendo en cuenta el Suelo vacante.

Debe de preverse la reserva de suelo en función de la población prevista y no al contrario.

6. Respecto a las Ordenanzas establecidas:

Solventar las cuestiones planteadas sobre las Ordenanzas establecidas y a las que se hace referencia en la documentación.

La parcela urbana 32630, situada al suroeste del casco y que según se señala en el plano 04-01 de usos y aprovechamientos, se dedica a explotación ganadera bovina, se remite a la ORD-3 Industrial quedando – razonablemente - FUERA DE ORDENACIÓN en el PDSU.

Se indica que existen en el casco urbano, otras parcelas de gran superficie destinadas al uso Industrial y que en la OD se remiten a la ORD-2.

IV. COMPETENCIA

El Decreto 35/2008, de 11-3-2008, por el que se regulan los Órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dispone en su artículo 9.1.a):

“Artículo 9. De las Comisiones Provinciales Ordenación del Territorio y 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 20.000 habitantes de derecho y los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, así como sus revisiones y modificaciones que afecten a la ordenación estructural.* “

ACUERDO FINAL.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión acuerda, por unanimidad, la asunción del presente informe en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas, en el sentido de que todos los documentos del Plan de Delimitación de Suelo Urbano deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe y las modificaciones que sufra tras esta fase de información pública y concertación interadministrativa. Deberán redactarse de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos.

Una vez transcurrida la tramitación prevista en los artículos 36.2 del TRLOTAU y 135.2 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, tanto en soporte gráfico y escrito como informático.

PUNTO 4º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE SOTORRIBAS (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 3 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Sotorribas (Cuenca) redactada por D.ª Ana Andújar Alba, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 4 de abril de 2008, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, emite el siguiente informe:

I. ANTECEDENTES

Sotorribas cuenta con una población de 888 habitantes. El planeamiento vigente en el municipio es el Plan de Delimitación del Suelo Urbano aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de diciembre de 2001 y las posteriores Modificaciones Puntuales nº 1 y nº 2. La presente Modificación tiene como objeto un cambio en la clasificación 12.191 m² de suelo rústico de reserva (SRR) contiguo al casco, que pasaría a clasificarse como suelo urbano de reserva (SUR).

II. CONSIDERACIONES

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

En relación con el contenido de la Modificación

- No queda justificado el cumplimiento de la reserva dotacional dispuesta en el art. 19.5.a) RP LOTAU, en relación con el señalamiento del sistema general de espacios libres.

De acuerdo con el art. 24 RP LOTAU, únicamente pueden tener consideración de sistema general los jardines (J) y parques (P); lo que supone una superficie mínima de 1.000 m² que permita inscribir un círculo de 30 metros de diámetro. Esta última condición únicamente se cumple en dos de las zonas verdes propuestas; ambas en el núcleo de Sotos:

- V 1.4: 2.307 m²
- V.1.5: 1.516 m²

Por tanto, la superficie total a computar sería de 3.823 m², y no de 6.210 m²; insuficiente para cumplir el estándar del art. 19.5.a) RP LOTAU.

Además, la zona verde incluida en el ámbito de la presente Modificación y denominada V.1.5 no puede tener la doble consideración de sistema local y sistema general. Se está

computando simultáneamente la superficie correspondiente para justificar dos estándares dotacionales:

- Estándar de calidad urbana en SUR (art. 23 RP LOTAU)
 - Sistema general de espacios libres (art. 19.5.a) RP LOTAU)
- De acuerdo con el art. 111 RP LOTAU, para que los terrenos puedan clasificarse como SUR, han de ser **inmediatamente contiguos al suelo urbano consolidado (SUC)**. Por tanto, únicamente es viable la propuesta si queda debidamente justificado que el suelo urbano colindante, clasificado como SUR en el planeamiento vigente, se encuentra ya urbanizado y cumple lo dispuesto en el apartado A) del citado art. 111 RP LOTAU para su adscripción al SUC.

En relación con todo lo anterior, en la Memoria aparece lo siguiente:

“El suelo a reclasificar se encuentra rodeado de zona consolidada y con todos los servicios urbanos.

Para mostrar la existencia de dichas infraestructuras se adjuntan los planos del proyecto de urbanización de la Calle San Blas, del arquitecto Marcial de Marco visado por el colegio de arquitectos el 5 de Julio de 2006.”

Y la documentación gráfica incluye el denominado “*REDES DE SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO EXISTENTES*”; plano que estaría copiado del citado Proyecto de urbanización, aunque no es el original ni, obviamente, está visado.

En cualquier caso, los planos de un Proyecto de urbanización, por más completo que fuera este, no suponen justificación alguna; no dejan de ser un “proyecto” que pudo, o no, realizarse. Es la propia documentación de la Modificación Puntual la que debe expresar gráficamente, incluyendo los planos de información que sean precisos, el estado actual de las redes que justifique que la urbanización de los terrenos ya se ha efectuado y, en consecuencia, el suelo tiene la consideración de SUC.

En relación con la documentación

- Según lo dispuesto en los art. 39.9 TR LOTAU y 121.3 RP LOTAU, y tratándose de una innovación que reclasifica suelo rústico, deberá incluir entre su documentación el correspondiente estudio de impacto ambiental.
- Se cita al inicio de la Memoria el art. 39.9 TR LOTAU en relación con la documentación que debe contener la Modificación. El citado artículo, no obstante, se refiere únicamente al documento de refundición, por lo que la mención no resulta muy correcta.

La documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística (OU) viene regulada en el art. 121 RP LOTAU, según el cual “*deberán contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren*”, con ciertas particularidades.

En el caso particular de esta Modificación Puntual nº 3, la estructura del documento debiera aproximarse al siguiente contenido mínimo:

- Memoria informativa y justificativa
 - Estudio de impacto ambiental
 - Planos de información
 - Planos de ordenación
 - Documento de refundición
- Apenas existe información relativa a la estructura de la propiedad de los terrenos objeto de la modificación (en realidad, la Memoria informativa es inexistente); únicamente se señala gráficamente el ámbito de actuación en un plano catastral (sin leyenda ni texto explicativo alguno).

En la Memoria deben constar los datos catastrales, expresando de forma precisa y clara qué parcelas y en qué proporción constituyen la superficie total de 12.191 m² de suelo rústico que se pretende reclasificar.

- El plano topográfico de Sotos, a escala 1:10000, no tiene ningún sentido. El plano de información correspondiente debe expresar de forma gráfica la topografía del terreno; lógicamente, el terreno objeto de esta Modificación.
- El denominado “ESTADO ACTUAL NÚCLEO SOTOS” no es un plano de ordenación, como figura en el cajetín, sino de información. De hecho, es copia del plano de refundición que, para el núcleo de Sotos, incluía la Modificación Puntual nº 2.
- El “PLANO REFUNDIDO” es también el único de ordenación existente. Por tanto, tiene una doble función (ordenación – refundición). No obstante, como documento de refundición resulta insuficiente, ya que debiera abarcar todo aquello que, en el planeamiento vigente, se vea modificado.

En este PDSU, a cada núcleo le corresponden tres planos de ordenación, si bien el denominado “AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO”, a escala 1/5.000 no tendría sentido en una Modificación Puntual (representaba la ampliación que supuso el PDSU en relación con las antiguas NN.SS.). Por tanto, deben aportarse los siguientes planos de refundición:

- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO, a escala 1/2.000
- TRAMA URBANA Y ALINEACIONES, a escala 1/1.000

En estos planos, el suelo urbano colindante cuya urbanización ya está realizada (y quede correctamente justificado en la documentación de la innovación), debe aparecer como SUC. En cuanto al cajetín, debieran seguir el modelo del PDSU; en cualquier caso, siempre tiene que aparecer el nombre del núcleo correspondiente (en este caso, Sotos).

- Se debe revisar la redacción y subsanar errores puntuales, especialmente en lo que se refiere a cifras. Por ejemplo:
 - La zona verde del núcleo de Ribatajada tiene una superficie de 1.248 m², en lugar de los 1.207 m² que constan en la Modificación.
 - La potencial población que resultaba de la Modificación Puntual nº 2 no es de 1.959 sino de 1.961 habitantes. En consecuencia, la cifra que se obtiene para esta innovación tampoco es correcta.
 - La exigencia relativa al sistema general de espacios libres no está correctamente calculada: Suponiendo una población potencial de 2.058 habitantes, sería necesaria una superficie de 5.145 m² y no de 5.500 m².

III. COMPETENCIA

El Decreto 35/2008, de 11-3-2008, por el que se regulan los Órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dispone en su artículo 9.1.a):

Artículo 9. De las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Urbanismo:
 - b) *Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Planes de Ordenación Municipal de los municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho y los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, así como sus revisiones y modificaciones que afecten a la ordenación estructural.*

ACUERDO FINAL.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión acuerda, por unanimidad, la asunción del presente informe en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas, en el sentido de que todos los documentos de la modificación deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe y las modificaciones que sufra tras esta fase de información pública y concertación interadministrativa. Deberán redactarse de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos.

Una vez transcurrida la tramitación prevista en los artículos 36.2 del TRLOTAU y 135.2 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, tanto en soporte gráfico y escrito como informático.

PUNTO 5º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 y 4 DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO CON ORDENANZAS DE VILLALPARDO (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

En relación con los expedientes que se están tramitando referente a las Modificaciones Puntuales Nº 3 y 4 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas de Villalpardo (Cuenca), remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 1 de abril de 2008, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, emite el siguiente informe:

I. ANTECEDENTES

Población: 1.221 hab.

Planeamiento vigente en el municipio: Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas (PDSUO), aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 16-06-1982 y las Modificaciones puntuales Nº1 de fecha 31-01-89 y la MP Nº 2 de fecha 05-12-2002.

Objeto:

- La MP- Nº 3 tiene por objeto posibilitar el uso Hotelero en el SR clasificado como N5: Suelo Agrario en el planeamiento vigente.
- La MP- Nº 4 tiene por objeto la adaptación de las condiciones de la edificación en el SR a las establecidas en las ITP aprobadas por Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Publicas.

II. ESTUDIO TÉCNICO

El planeamiento vigente en Villalparado PDSUO establece 8 clases genéricas de Suelo No Urbanizable (N1 a N8) de las cuales sólo existen 4 en el término municipal:

N1: Suelo de Protección de viales

N3: Suelo de protección de Líneas de energía eléctrica.

N4: Suelo de Protección Especial

N5: Suelo Agrario.

En los terrenos incluidos en las zonas clasificadas como N3 y N4 no se admite ningún tipo de edificación. En la zona clasificada como N1 y N5 concreta unas condiciones de Uso y Volumen a efectos de edificación.

1. La MP-Nº3 pretende admitir el uso Hotelero en la zona remitida a la N5 y que no se halla admitido en el presente PDSUO.
La documentación consta de una memoria explicando el objeto y las copias de los cuadros de las condiciones de uso del SNU en su estado actual y modificado.
2. La MP-Nº 4: pretende la eliminación de las restricciones que imponen las Ordenanzas municipales en el SR sobre las condiciones de Superficie mínima y Ocupación máxima adaptándolas a las establecidas en la ITP. Sólo se remiten a la ITP las condiciones de Volumen correspondientes a la Parcela mínima y porcentaje de Ocupación de los terrenos incluidos en la N5, manteniéndose en el resto las condiciones dadas por la ordenanza.

La Documentación consta igualmente de memoria explicativa de la modificación; de copias de los cuadros de las condiciones de volumen del SNU en sus estados actual y modificado; Ordenanzas afectadas y Anexo que incluye la redacción de la ITP.

III. CONSIDERACIONES

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

7. Respecto al Objeto de la Modificación:

- No procede tramitar la Modificación Puntual MP- Nº 4 ya que carece de objeto, conforme a la Circular Nº 1/2008 de la Dirección General de Urbanismo, de fecha 31 de marzo de 2008, que concluye:

“Es la Ley 1/2003, en su artículo 2.20 “Modificación del artículo 63” la que establece cuales son las superficies mínimas y ocupaciones máximas:

i. Las establecidas por la Orden 31-03-2003, ó

ii. Las que de manera motivada y justificada se fijen en el Planeamiento.

Por tanto, serán directamente de aplicación los requisitos establecidos en la Instrucción Técnica de planeamiento, en los Municipios con planeamiento general anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/1998 LOTAU”.

- Se indica que respecto a los usos a implantar siguen estando limitados a los establecidos en la DSUO.

8. Respecto al Documento presentado:

- Error en Memoria: Existe una primera MP N° 1 aprobada en la CPU de 31-1-1989.
- Debe existir un Documento de Refundición de la MP-N°3 a sustituir en el Documento original que refleje el estado propuesto. (sustitución del cuadro de Condiciones de los Usos)

IV. COMPETENCIA

El Decreto 35/2008, de 11-3-2008, por el que se regulan los Órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dispone en su artículo 9.1.a):

Artículo 9. De las Comisiones Provinciales Ordenación del Territorio y Urbanismo.

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Urbanismo:
 - c) *Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Planes de Ordenación Municipal de los municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho y los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, así como sus revisiones y modificaciones que afecten a la ordenación estructural.*

ACUERDO FINAL.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión acuerda, por unanimidad, la asunción del presente informe en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas, en el sentido de que todos los documentos de la modificación deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe y las modificaciones que sufra el tras esta fase de información pública y concertación interadministrativa. Deberán redactarse de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos.

Una vez transcurrida la tramitación prevista en los artículos 36.2 del TRLOTAU y 135.2 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, tanto en soporte gráfico y escrito como informático.

PUNTO 6º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN, DEL SECTOR S-9 NORTE "SAN ISIDRO" DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA), PROMOVIDO POR LA COOPERATIVA "SAN ISIDRO EL SANTO"

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

Con fecha 28 de marzo de 2008, 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 Cooperativa "San Isidro El Santo", con Plan Parcial de Mejora del sector S-9 Norte "San Isidro" del Plan de Ordenación Municipal de Las Pedroñeras (Cuenca).

1. ANTECEDENTES

El término municipal de Las Pedroñeras tiene una población de 6.919 habitantes. El documento de planeamiento vigente es el Plan de Ordenación Municipal aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) en su reunión de 26 de junio de 2002, así como la Modificación Puntual nº 1.

2. TRAMITACIÓN

- Información pública mediante:
 - Publicación D.O.C.M. núm. 204 02-10-2007
 - Publicación en el periódico "El Día" de Cuenca 02-10-2007
 - Acto de apertura de plicas 20-11-2007
- (Se presenta una única plica, por la Sociedad Cooperativa del Campo San Isidro El Santo)

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

- Solicitud al ayuntamiento 01-08-2007
- Decreto de Alcaldía de inicio de la tramitación 11-09-2007
- Avisos a los titulares de derechos afectados por la actuación 19-09-2007
 - D. Julián Jiménez Castillo
 - D. Agustín Iniesta Olivares
 - D^a. Eroteida Montoya Herreros
 - Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras en Cuenca
- Certificado de Secretaría sobre las alegaciones presentadas 30-10-2007
(Sin alegaciones)
- Certificado de Secretaría de las proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenio urbanístico presentadas 20-11-2007
(Una sola, presentada por la Sociedad Cooperativa del Campo San Isidro El Santo)
- Solicitud de informes de concertación interadministrativa: 13-11-2007
 - Oficina Técnica de Accesibilidad COCEMFE Castilla-La Mancha
 - Consejería de Bienestar Social
 - Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda
- Oficina Técnica de Accesibilidad COCEMFE Castilla-La Mancha 01-02-2008
Informe relativo al cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad
- Consejería de Bienestar Social 28-01-2008
Informe del Servicio de Supervisión de Proyectos y Accesibilidad
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda 19-12-2007
Informes del Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica:
 - Saneamiento y depuración
 - Abastecimiento
- Certificado de Secretaría sobre acuerdo de Pleno de 13-02-2008 sobre la aprobación inicial del Plan Parcial de Mejora. 18-02-2008

3. ALTERNATIVA TÉCNICA

La alternativa técnica, promovida por la Cooperativa “San Isidro El Santo”, está constituida por un Plan Parcial de Mejora (PPM) y un Anteproyecto de Urbanización, realizados por el equipo de Urbanatura.

PLAN PARCIAL

El Plan Parcial de Mejora (PPM) modifica ciertas determinaciones de la ordenación del sector S-9 Norte “San Isidro” (industrial) que venían fijadas en la Modificación Puntual nº 1 del POM, aprobada por la CPU en sesión de fecha 13 de diciembre de 2006.

Esta innovación redelimitaba y ordenaba el sector, que se obtenía a partir de la subdivisión del sector S-9 del POM en dos:

Sector S-9 Norte “San Isidro”

Sector S-9 Sur “Los Barracones”

Los parámetros urbanísticos propuestos se recogían en la siguiente ficha:

MODIFICACIÓN NNSS		SECTOR S-9 NORTE “SAN ISIDRO”							
		<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Clasificación SUB</td> </tr> <tr> <td>Uso Global</td> <td>INDUSTRIAL</td> </tr> </table>				Clasificación SUB		Uso Global	INDUSTRIAL
Clasificación SUB									
Uso Global	INDUSTRIAL								
SUPERFICIE SECTOR	12.294	m ² s							
ÁREA DE REPARTO	10.253	m ² s	COEFICIENTES						
Aprovechamiento tipo	0,476	m ² t/m ² s	Vivienda libre						
Edificabilidad bruta	4.880,43	m ² t	VPP						
Edificabilidad parcela neta	0,68	m ² t/m ² s	Industrial 100%						
10% Cesión Aprovech.	488,04	m ² t							
		Superficie m ² s	E m ² t/m ² s	Edificab. m ² t	AT m ² t/m ² s				
SUELO LUCRATIVO	RESIDENCIAL RESID. VPP TERCIARIO INDUSTRIAL	7.185,10	0,68	4.880,43	0,476				
DOTACIONES PÚBLICAS	ELP SG	0							
	ZV SL	1.229,40							
	DOT. COMUNICACIONES DC	614,7							
	VIARIO - DC	3.264,80							
TOTAL		12.294							

El Plan Parcial de Mejora propone un cambio de ubicación de la zona verde y el equipamiento público previstos, desplazando estas dotaciones hacia el extremo norte. Todo ello viene motivado por el interés del ayuntamiento en ubicar en esa zona un descansadero de la ruta de don Quijote, que se situaría de esta forma en un lugar más accesible y relevante, rodeado de otros suelos dotacionales: los del sector S-9 Sur, y la piscina municipal que se encuentra enfrente de la futura zona verde.

Con el objeto de delimitar perfectamente el ámbito del sector se efectúa el correspondiente levantamiento topográfico, obteniendo una superficie de 12.231 m².

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

El presupuesto de ejecución material (PEM) incluido en el Anteproyecto de urbanización asciende a la cantidad de 397.507,50 € (TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS), y consta de los siguientes capítulos:

-	Capítulo 0	Movimiento de tierras	16.536,31 €
-	Capítulo 1	Firmes y pavimentos	196.925,22 €
-	Capítulo 2	Red de saneamiento	24.724,97 €
-	Capítulo 3	Abastecimiento de agua	24.605,71 €
-	Capítulo 4	Telefonía	10.573,70 €
-	Capítulo 5	Alumbrado	14.071,77 €
-	Capítulo 6	Media Tensión y Baja Tensión	51.357,97 €
-	Capítulo 7	Señalización	1.391,28 €
-	Capítulo 8	Mobiliario Urbano	16.536,31 €
-	Capítulo 9	Jardinería	37.484,96 €
-	Capítulo 10	Control de calidad	3.299,31 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL			397.507,50 €

4. PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO

Garantías y penalizaciones

El urbanizador constituirá, una vez resulte adjudicatario, la fianza que en su caso exija el ayuntamiento dentro de los límites del art. 110.3.d) TR LOTAU con respecto a los costes de urbanización previstos en el Proyecto de Urbanización en garantía del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

Proyectos de Reparcelación y de Urbanización

El urbanizador asume el compromiso expreso de formular y presentar ante el ayuntamiento los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización en el plazo de SEIS MESES desde la firmeza de la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador, prorrogable hasta un año desde la notificación de la adjudicación del Programa.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Relaciones entre el urbanizador y los propietarios

El agente urbanizador es propietario de las parcelas 1 y 13 del polígono 65, que suponen el 100% del ámbito.

Costes de la urbanización

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL				
		PRESUPUESTO	IVA – 16%	TOTAL
Presupuesto Ejecución Material		366.935,70 €	58.709,71 €	425.645,41 €
Gastos generales PEM	6,00%	22.016,14 €	3.522,58 €	25.538,72 €
Beneficio Industrial PEM	13%	47.701,64 €	7.632,26 €	55.333,90 €
Presupuesto de Ejecución Contrata		436.653,48 €	69.864,56 €	506.518,04 €
Redacción técnica Proyectos		32.000,00 €	5.120,00 €	37.120,00 €

Dirección de obras, seg. y Salud		12.000,00 €	1.920,00 €	13.920,00 €
Otros técnicos (topógrafo, perito...)		2.000,00 €	320,00 €	2.320,00 €
Asesoría jurídica		9.000,00 €	1.440,00 €	10.440,00 €
Honorarios		55.000,00 €	8.800,00 €	63.800,00 €
Inscripción registral		5.000,00 €	800,00 €	5.800,00 €
Publicaciones		3.000,00 €	480,00 €	3.480,00 €
Tramitaciones		8.000,00 €	1.280,00 €	9.280,00 €
Conservación (2% PEM)	2,00%	8.733,07 €	1.397,29 €	10.130,36 €
SUBTOTAL URBANIZACIÓN Y GESTIÓN		508.386,55 €	81.341,85 €	589.728,40 €
Gastos Financieros (4%)	4,00%	20.335,46 €	3.253,67 €	23.589,14 €
Gastos Generales (5%)	5,00%	25.419,33 €	4.067,09 €	29.486,42 €
Beneficio Urbanizador (10%)	0,00%	—	—	—
GASTOS Y BENEFICIO URBANIZADOR		45.754,79 €	7.320,77 €	53.075,56 €
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN		554.141,34 €	88.662,61 €	642.803,96 €

Modo de retribución

El modo de retribución elegido es el pago en metálico de los costes de urbanización, dado que se trata de un PAU promovido por propietario único.

Relación de compromisos

Plazos

- Formulación del Proyecto de Urbanización en el plazo de 6 (SEIS) meses desde la notificación de la aprobación definitiva del Plan Parcial y de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.
- Formulación del Proyecto de Reparcelación en el plazo de 6 (SEIS) meses desde la notificación de la aprobación definitiva del Plan Parcial y de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.
- Inicio de la obra de urbanización en los 12 (DOCE) meses siguientes a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, siempre que se encuentre aprobado el Proyecto de Urbanización e inscrito el Proyecto de Reparcelación.
- Ejecución de la urbanización en el plazo máximo de 36 (TREINTA Y SEIS) meses desde su inicio.

Monetización del aprovechamiento municipal

El agente urbanizador propone la monetización del 10% de aprovechamiento que corresponde a la Administración, para lo cual se abonará la cantidad que resulte del informe de valoración que debe realizar el técnico municipal.

Control de calidad

Dentro de la ejecución de la urbanización se establecerá una partida de al menos un 1% con destino al control de calidad de la obra.

5. CONSIDERACIONES

En relación con la alternativa técnica

- De acuerdo con el art. 39.3 TR LOTAU y 120.5 RPLOTAU, 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.

- Existe un error de concepto en lo referente al área de reparto: su superficie nunca puede ser inferior a la de un sector perteneciente a esa área de reparto. Por tanto, si la superficie del sector es de 12.231,19 m², no tiene sentido el contenido del apartado 3.3. *Cálculo del Aprovechamiento Tipo del Sector*, donde leemos:

“La superficie del área de reparto derivada del levantamiento topográfico es de 11.741 m²s, y la superficie de terreno dotacional afecto a su destino, es decir la parte de viario ya ejecutado y que corresponde a la calle San Clemente es de 490 m²s.”

Se está confundiendo la superficie del área de reparto con la superficie a considerar para el cálculo del AT; esta última se obtiene excluyendo de la primera la superficie de terreno dotacional público existente ya afectado a su destino. En este caso:

Superficie área de reparto = superficie sector 12.231,19 m²s

Superficie dotacional afectado a su destino = superficie C/ San Clemente 490,00 m²s

Superficie área de reparto – superficie dotacional afectado a su destino 11.741,19 m²s

- En relación también con el aprovechamiento tipo, existen varios datos que no guardan la debida coherencia (aprovechamiento tipo, edificabilidad bruta y edificabilidad neta):

Según la ficha del sector, la superficie neta industrial resultante de la OD planteada es de 6.604,91 m²s. Por tanto, con una edificabilidad neta en parcela de 0,85 m²t/m²s el aprovechamiento objetivo total del ámbito (la “*edificabilidad bruta*” de la ficha) sería:

6.604,91 m²s x 0,85 m²t/m²s = 5.614,17 m²t (en lugar de 5.588,65 m²t)

Por tanto, el AT se obtendría del cociente:

5.614,17 m²t / 11.741,19 m²s = 0,47816 (en lugar de 0,476 m²t/m²s).

El AT que recoge la ficha se ha obtenido a partir de una “*edificabilidad bruta*” de 5.588,65 m²t, que, como hemos visto, está por debajo del techo resultante con la edificabilidad neta de 0,85 m²t/m²s.

- El Plan Parcial no solo modifica la ubicación de las dotaciones, como explica la Memoria justificativa. Por ejemplo, algunas determinaciones ya establecidas (en el POM o la Modificación Puntual nº 1) que se ven afectadas serían:

- La edificabilidad en parcela neta y, en consecuencia, el aprovechamiento objetivo total del ámbito.

- El aprovechamiento tipo que, calculado correctamente, no coincidirá con el establecido en la ficha de la Modificación Puntual (0,476).

- La Ordenanza de aplicación: se establece para este ámbito la que se denomina “*Ordenanza Z.5.1 Talleres y Almacenes*”, resultado de “adaptar” la Z.5 del POM.

- La superficie neta industrial, que se reduce (según las fichas) de 7.185,10 m²s a 6.604,91 m²s. No obstante, una diferencia tan grande puede deberse a la existencia de algún error en la Modificación Puntual nº 1, ya que en el documento de la innovación:

- En la ficha consta la citada superficie industrial de 7.185,10 m²s. Con esta cifra, la suma de todas las correspondientes a los diferentes usos existentes (industrial, viario, zona verde y equipamientos) coincide con la superficie total del ámbito.

- En los planos aparece, para la manzana M.1 (industrial), una superficie de 6.652,6 m²s, sin que se pueda efectuar comprobación alguna con el total ya que en los planos no consta la superficie del viario.

La Memoria del documento debe especificar (y/o justificar cuando proceda) cada una de las innovaciones que se planteen; tanto aquellas que se efectúen de forma explícita y constituyan el objeto principal de la Modificación, como aquellas otras que resulten necesarias o implícitas, o sean consecuencia de las primeras.

- Se debe revisar la documentación y subsanar errores puntuales como:

- El apartado 2.6. *Condicionantes Urbanísticos establecidos por la Modificación nº 1 del POM*, dentro de la Memoria informativa, incluye la ficha correspondiente a este Plan Parcial de Mejora, en lugar de la ficha que establecía la Modificación.
 - En el apartado 3.4.3. *Edificabilidad Neta de Parcela*, de la Memoria justificativa, aparece “ $E=0,84m^2t/m^2s$ ”, mientras que en el resto del documento consta una edificabilidad de $0,85 m^2t/m^2s$.
 - En el plano *PO.04 PLANO COMPARATIVO* aparece la ficha del sector correspondiente a este Plan Parcial de Mejora donde debiera aparecer la que establecía la Modificación Puntual nº 1.
 - En el apartado 4. *FICHA URBANÍSTICA* aparecen 27 (en lugar de 28) plazas de aparcamiento privado.
- Tanto la documentación gráfica como su forma de encuadernación es pésima. Debe tenerse en cuenta que se trata de un documento de planeamiento (que, además, supone innovación) y, por tanto, de pública consulta una vez aprobado. Como mínimo debe procurarse facilitar la integridad del documento a lo largo de su vigencia futura; tal y como se ha presentado, es difícil evitar que se pierdan los planos.

En cuanto a la documentación gráfica en sí, es inadmisibles “trocear” un plano en fragmentos de menor tamaño. Cuando no se puede (o no interesa) representar algo de forma unitaria, lo lógico es fragmentarlo de manera que exista siempre una referencia en cada plano; y, como mínimo, un cajetín con el título, escala, etc. En este caso se opta por fragmentar, literalmente, el plano original; de forma que, en la mayoría de los que resultan, no aparece leyenda, título o escala. Además de que se trata de un sistema inadmisibles, cabe añadir que la imposición del tamaño A3 a toda la documentación gráfica no tiene lógica ni parece un criterio adecuado salvo por el posible ahorro en impresión y/o ploteado.

La documentación gráfica debería tener la misma calidad, como mínimo, que la del planeamiento que modifica. En este caso, el Plan Parcial prescinde del color (que empleaba la Modificación Puntual nº 1) sin variar en algún otro modo los grafismos; como resultado, muchos planos son ininteligibles y confusos. En general, los planos deben seguir idénticos criterios gráficos que la documentación de origen (muy particularmente si se trata del documento de refundición). Y, aunque parezca obvio, los cambios debieran suponer siempre una mejora y no una rebaja en la calidad.

En cuanto al número de planos, se deben eliminar del documento de refundición todos aquellos que no se ven modificados. Por poner un ejemplo, no tiene ningún sentido “sustituir” el plano de clasificación del suelo del término (por otro que debería ser idéntico...), ya que ninguna de las innovaciones de este Plan Parcial afecta a la clasificación del suelo. A lo cual hay que añadir lo absurdo que resulta sustituir un único plano en color por varios fragmentos tamaño A3 en blanco y negro; el resultado obtenido es idéntico al que se obtendría fotocopiando en blanco y negro el plano original (en color), para después trocearlo.

- El presupuesto incluido en el Anteproyecto de Urbanización es orientativo, ya que se obtiene de acuerdo con “*las Normas para la Valoración de Presupuestos de Referencia de Ejecución Material para las Obras de Urbanización del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha*”, para después desglosarlo por capítulos; sin que además exista coincidencia con el PEM considerado en la estimación de gastos de la proposición jurídico-económica, obtenido a partir de estimar una repercusión (30 €/m^2) acorde con los precios de urbanizadoras de la zona.

Aún tratándose de un Anteproyecto de Urbanización, y de acuerdo con el art. 110.4.1.b)1) TR LOTAU, debe alcanzar un grado de definición que permita determinar el coste total de las obras; y este PEM será uno de los conceptos que integren los gastos de urbanización a que se refiere el art. 115 TR LOTAU.

En cuanto al expediente administrativo y de gestión

- La proposición jurídico-económica manifiesta, en relación con la disponibilidad de los terrenos, que el agente urbanizador “*es propietario de las parcelas 1 y 13 del polígono 65, que suponen el 100% del ámbito*”; sin embargo, no queda acreditada la titularidad ya que el apartado correspondiente (4.4. **ACREDITACIÓN TITULARIDAD: RECIBOS I.B.I.**) está vacío.

Por otro lado, aunque el PPM se refiere únicamente a las parcelas 1 y 13 del polígono 65, en la documentación gráfica tampoco queda clara la estructura de la propiedad, puesto que no consta la superficie correspondiente a cada una. Debe especificarse cual es la distribución de la superficie total del ámbito obtenida por levantamiento topográfico (12.231 m²).

Además, en el expediente constan las notificaciones efectuadas por el ayuntamiento a los siguientes titulares de derechos afectados por la actuación:

- D. Julián Jiménez Castillo: Parcela 1, polígono 65
- D. Agustín Iniesta Olivares: Parcela 2, polígono 65
- D^a. Eroteida Montoya Herreros: Parcela 13, polígono 65
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras en Cuenca: Parcela 9001, polígono 65
Parcela 9001, polígono 67

Según la relación anterior, las dos parcelas citadas en la proposición jurídico-económica no son las únicas afectadas, si bien no se aclara nada al respecto.

- No consta en el expediente la valoración que, realizada por los Servicios Técnicos Municipales, debe determinar el equivalente al 10% de aprovechamiento que corresponde a la Administración.

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y una vez visto el informe-propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda, por unanimidad, la asunción del presente informe, y por tanto, solicitar al Ayuntamiento, la subsanación de las deficiencias señaladas para posteriormente, proceder al traslado del expediente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al objeto de que emita el informe establecido en los artículos 39.3 del TRLOTAU y 120.5 RPLOTAU. Asimismo, una vez que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha hayan emitido su informe 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 al informe de la CPOTU.

PUNTO 7º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA 4/2006, CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN, DEL SECTOR AR-1 “EL TESORO” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOTA DEL CUERVO (CUENCA), PROMOVIDO POR URBAINOVA RESIDENCIAL S.L.

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

Con fecha 25 de julio 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 URBAINOVA RESIDENCIAL S.L. con Plan Parcial que modifica las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio de Mota del Cuervo (Cuenca).

1. ANTECEDENTES

El término municipal de Mota del Cuervo tiene una población de 6.078 habitantes. El planeamiento vigente son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mota del Cuervo aprobadas el 25 de septiembre de 1996 y sus posteriores modificaciones. Las NN.SS. clasifican como Suelo Apto para Urbanizar (SAU) terrenos situados en el extrarradio del núcleo sobre los que existen expectativas de desarrollo urbano, si bien no se delimitan gráficamente sectores para su desarrollo sino que se fijan los criterios para su delimitación por los Planes Parciales, así como las directrices de Planeamiento y Gestión.

2. TRAMITACIÓN

- Información pública mediante:
 - Publicación D.O.C.M. núm. 42 26-02-2007
 - Publicación en el periódico “El Día” de Cuenca 01-03-2007
- Acto de apertura de plicas 03-04-2007
(Se presenta una única plica, por M^a Julia Moreno Alcolado, en representación de URBAINOVA RESIDENCIAL, S.L.)
- Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento celebrado el 20 de julio de 2007, según certificación de Secretaría de 23-07-2007

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

- Certificado de Secretaría sobre aprobación del inicio del expediente 22-01-2007 por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 19-01-2007
- Resolución de Alcaldía de inicio de la tramitación 05-02-2007
- Avisos a los titulares de derechos afectados por la actuación 06-02-2007
- Solicitud de informes de concertación interadministrativa de fecha 13-02-2007

- Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo (respuesta) 16-02-2007
- Delegación Provincial de Obras Públicas (informe Carreteras) 23-02-2007
- Alegaciones a la alternativa técnica presentadas por propietarios 20-03-2007
- Certificado de Secretaría sobre alternativas técnicas 26-03-2007
(No se presenta ninguna)
- Certificado de Secretaría sobre alegaciones a la alternativa técnica 26-03-2007
- Certificado de Secretaría sobre alegaciones al acto de apertura de plicas 19-04-2007
(No se presenta ninguna)
- Informe de Secretaría sobre alegaciones presentadas 03-07-2007
- Informe – propuesta de Secretaría para la resolución del expediente 06-07-2007
- Con fecha 25-7-07 el Ayuntamiento remite el expediente a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda solicitando la emisión del informe preceptivo.
- Con fecha 5-9-2007, la Delegación Provincial, durante el periodo consultivo y de análisis, remite escrito al Ayuntamiento al objeto de que subsane y complete el expediente.

En el expediente administrativo constan además los siguientes documentos:

- Informe emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia de fecha 31-12-2007: “ 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 14-3-2008: 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”.
- Resolución de 15-01-2008, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, sobre la evaluación de impacto ambiental del expediente: Programa de Actuación Urbanizadora 4/2006, en el término municipal de Mota del Cuervo (Cuenca), cuyo promotor es Urbainova Residencial, S.L. Expt.: CU-5498/2007, que resuelve: “que no es necesario someter el expediente: Programa de Actuación Urbanizadora 4/2006, en el término municipal de Mota del Cuervo (Cuenca), cuyo promotor es Urbainova Residencial, S.L., a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto ambiental”.
- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social de fecha 20-11-2007 sobre cumplimiento de accesibilidad, que concluye:
“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 3-12-2007:
 - 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 7-4-2008.

3. ALTERNATIVA TÉCNICA

PLAN PARCIAL

Los terrenos que comprenden el sector objeto de este Plan Parcial, redactado por el arquitecto Juan Carlos Almoguera, tienen los siguientes linderos:

- Norte Parcelas 187, 189, 191, 196, 195, 194, 205 y 206 del polígono 60
- Sur Límite del casco urbano
- Este Parcelas 211 y 212 del polígono 60
- Oeste Carretera CM-3108

La superficie total del sector asciende a 36.818,52 m², y comprende:

- Terrenos incluidos en el SAU delimitado por las NN.SS. 35.095,23 m²
- Suelo clasificado como rústico 1.723,29 m²

Por tanto, el Plan Parcial de Mejora (PPM) modifica la ordenación estructural (OE) al reclasificar una superficie de 1.723,29 m² (inferior al 5% de la originariamente delimitada en las NN.SS.) con el objeto de regularizar el sector.

Sistemas generales

Existen dentro del ámbito dos viales señalados en las NN.SS. como sistema general:

- "SG. V3.- Calle Don Sabino", situado al oeste y con una anchura total de 30 m, de los cuales sólo 15 corresponden a este sector; ocupa 1.966,12 m²
- "SG. V4.- Calle Santa Rita", situado al este y con una anchura de 12 m; tiene una superficie de 660,43 m²

Ordenación planteada

La ordenación viene condicionada en su diseño por la ubicación de los sistemas generales (en sus extremos este y oeste), y por el trazado de las calles existentes en el casco urbano: Se ha previsto la prolongación de los viales que salen del casco de norte a sur (calles Santa Rita, Félix Palacios, San Agustín, Villamayor y Don Sabino), y del que discurre en dirección este oeste (calle Los Molineros), creando una nueva calle paralela con una anchura de 10 m.

Directrices de planeamiento

Las NN.SS. establecían los criterios de delimitación, planeamiento y gestión del suelo apto para urbanizar (SAU), que con posterioridad han sido modificados por el PPM que formaba parte de la alternativa técnica del PAU 1/2004, resultando vigentes actualmente las siguientes directrices de planeamiento:

- *Uso global característico* *Residencial*
- *Uso global excluido* *Industrial*
- *Usos globales compartidos* *Los restantes*
- *Intensidad de uso característico* *0,55 m²/m²*
- *Densidad máxima de viviendas* *35 viv/Ha*
- *Tipología edificatoria* *Vivienda unifamiliar y colectiva*
- *Alturas máximas de la edificación* *III plantas 10,00 m*
- *Reservas de suelo para dotaciones* *Según Texto Refundido LOTAU 1/2004 RD. 28-XII-2004*
- *Superficie de la parcela mínima edificable* *150 m²*
- *Ocupación máxima de la parcela* *70%*

Cuadros de superficies

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR		36.818,52 m²
SISTEMAS GENERALES		2.626,55 m²
SG. V3. Calle Don Sabino	1.966,12 m ²	
SG. V4. Calle Santa Rita	660,43 m ²	
SUPERFICIE ORDENADA DEL SECTOR		34.191,97 m²

A) SUPERFICIE CESIONES		14.035,90 m²
1.- ZONAS VERDES (10% de 34.191,97 m² = 3.419,20 m²)		3.419,34 m²
ZV-1	1.237,11 m ²	
ZV-2	832,62 m ²	
ZV-3	1.349,61 m ²	
2.- SUELO DOTACIONAL (20 m²/100 m² de 18.805,58 m² = 3.761,12 m²)		3.761,14 m²
D-1	2.404,94 m ²	
D-2	1.356,20 m ²	
3.- VIARIOS		6.855,43 m²

B) APROVECHAMIENTO DEL SECTOR		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR		20.156,07 m²
Edificabilidad máxima del sector (0,55 m ² /m ² de 34.191,97 m ²)		18.805,58 m ²
Edificabilidad unitaria del sector		0,9329 m ² /m ²
Edificabilidad del sector (0,9329 m ² /m ² de 20.156,07 m ²)		18.803,60 m ²

C) REPARTO DE APROVECHAMIENTO			
PARCELAS DE LA ADMINISTRACIÓN		2.015,61 m²	
Mínimo 10% de edificabilidad (18.803,60 m ²) = 1.880,36 m ²			
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	
P-1	2.015,61 m ²	1.880,36 m ²	
TOTALES	2.015,61 m²	1.880,36 m²	
PARCELAS PATRIMONIALIZABLES		18.140,46 m²	
Máximo 90% de edificabilidad (18.803,60 m ²) = 16.923,24 m ²			
PARCELA	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD
P-2	474,79 m ²		442,93 m ²
P-3	1.969,19 m ²		1.837,06 m ²
P-4	5.852,01 m ²		5.459,34 m ²
P-5	3.219,74 m ²		3.003,70 m ²
P-6	3.530,34 m ²		3.293,45 m ²
P-7	993,94 m ²		927,25 m ²
P-8	2.100,45 m ²		1.959,51 m ²
TOTALES	18.140,46 m²	16.923,24 m²	

Conexión con las redes existentes

El abastecimiento de agua potable se efectuará acometiendo a diversos puntos de la red existente, cuyas líneas discurren por las calles Don Sabino, Villamayor (con un diámetro de 125 mm), San Agustín, Félix Palacios y Santa Rita (con un diámetro de 90 mm).

En cuanto a la red de saneamiento, en las calles Félix Palacios, San Agustín y Don Sabino existen tuberías con sección suficiente para conectar las previstas para el sector, que acometen en tres puntos de la red.

Ordenanza

El Plan Parcial establece una Ordenanza particular para la urbanización "EL TESORO", cuyas condiciones más destacables son:

PARCELACIÓN:

Superficie de parcela mínima: 169,40 m²

Frente mínimo: 6,5 ml

Edificabilidad: 0,9329 m²/m²

Los garajes se admiten en planta baja y sótano si están vinculados a vivienda o actividad admitida.

Obligatorio 1 plaza por vivienda y 1,5 plazas por cada 100 m² de local.

IMPLANTACIÓN:

Alineaciones oficiales: Las establecidas en los planos.

Rasantes oficiales: Las establecidas en los planos.

Ocupación máxima de parcela: 70%

VOLUMEN:

Altura cornisa máxima: 3 plantas y 10 m.

Altura cornisa mínima: 3,20 m.

Fondo máximo: no se establece.

Estándares mínimos de calidad urbana

	TR LOTAU / NN.SS.	P.A.U.
Superficie de la unidad de actuación		36.818,52 m ²
Sistemas generales incluidos o adscritos		2.626,55 m ²
Superficie a ordenar (excluidos sistemas generales)		34.191,97 m²
Edificabilidad lucrativa total	18.805,58 m ²	18.803,60 m ² c
Dotacional	3.761,12 m ²	3.761,14 m ²
Zonas verdes	3.419,20 m ²	3.419,34 m ²
Plazas de aparcamiento privadas	283 (1,5 / 100m ² c)	283
Plazas de aparcamiento públicas	142 (50% privadas)	143
Superficie neta		20.156,07 m ²
Aprovechamiento		18.803,59 m ²
Suelo 10% Aprovechamiento		2.015,61 m ²
Red viaria		6.855,42 m ²

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

El presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización asciende a ochocientos catorce mil trescientos noventa y cuatro euros con treinta y ocho céntimos, y su desglose por capítulos es el que sigue:

Capítulo 1 Demoliciones	8.683,26 €
Capítulo 2 Movimientos de tierras	70.788,07 €
Capítulo 3 Red de alcantarillado y drenaje	91.823,04 €
Capítulo 4 Red de abastecimiento de agua potable	69.721,51 €
Capítulo 5 Instalación de media tensión	59.100,23 €
Capítulo 6 Red de distribución de baja tensión	113.200,39 €
Capítulo 7 Red de alumbrado público	92.311,68 €
Capítulo 8 Red de telefonía	77.176,80 €
Capítulo 9 Firmes, pavimentos y señalización	211.280,43 €
Capítulo 10 Jardinería y mobiliario urbano	20.308,97 €

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 814.394,38 €

4. PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO

Plazos

El plazo de que dispone el agente urbanizador para concluir las obras de urbanización es de 36 meses a contar desde la aprobación definitiva en vía administrativa de la reparcelación del sector.

Adicionalmente, el agente urbanizador se compromete a cumplir las siguientes fases:

- Fase preliminar: Corresponde a la formulación del Proyecto de reparcelación, el cual deberá aportarse al Ayuntamiento dentro de los tres primeros meses del desarrollo del PAU, una vez aprobado definitivamente.
- Fase de ejecución de Proyecto de urbanización: Las obras deberán iniciarse en los tres meses siguientes a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Incumplimiento de plazos y retrasos

Se entenderá que el agente urbanizador incumple los plazos previstos en el Programa, cuando la demora a él imputable haga imposible concluir la actuación dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de los plazos establecidos; el incumplimiento será motivo de resolución del Programa, que deberá ser acordada previa audiencia del agente urbanizador.

Los retrasos inferiores a un mes e imputables al agente urbanizador, en alguna de las fases previstas y que no comprometan el plazo global, no afectarán a la vigencia del Programa; si se produjeran, la Administración procederá a apercibir al urbanizador.

Penalizaciones

Cuando se produzca demora en la ejecución de las obras, la Administración actuante podrá declarar al agente urbanizador incurso en mora y obligado a pagar el importe que resulte de aplicar el interés del dinero, al tipo legal, sobre el valor de las obras pendientes.

La resolución firme del PAU por incumplimiento doloso acordada por la administración actuante determinará la ejecución o incautación y pérdida por el agente urbanizador de las garantías prestadas por este para responder al cumplimiento de sus obligaciones.

Garantías

El agente urbanizador presentará, en el acto de la firma del convenio, aval bancario por un importe de 78.693,30 €, equivalente al 7% del coste total de las obras de urbanización.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Relación urbanizador – propietarios

URBAINOVA RESIDENCIAL S.L., agente urbanizador, tiene suscritos contratos con una parte de los propietarios de las fincas afectadas, disponiendo de 23.451 m², lo que supone el 63,98% de la superficie de la actuación.

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización

El presupuesto total del desarrollo asciende a la cantidad de un millón ciento veinticuatro mil ciento noventa euros:

- PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	814.394,38 €
- 13% GASTOS GENERALES	105.871,27 €
Honorarios técnicos, gastos de promoción, gastos de gestión	
- 6% BENEFICIO INDUSTRIAL	48.863,66 €
TOT AL	969.129,31 €
- IVA 16%	155.060,69 €
TOTAL PRESUPUESTO	1.124.190,00 €

Proporción de solares o cuota de retribución

El agente urbanizador deja a elección de los propietarios la forma de pago, pudiendo ser en dinero o en solares edificables; para este último caso, les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad de pago en metálico, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.

5. CONSIDERACIONES

En relación con la alternativa técnica

- La Ordenanza particular que establece el PPM para su ámbito de actuación debe establecer las condiciones en el apartado que corresponda para no dar lugar a interpretaciones erróneas; especialmente aquellas que inciden en determinaciones de la OE, como por ejemplo el coeficiente de edificabilidad:

Conceptualmente, la edificabilidad es una condición clara de volumen y, sin embargo, bajo el epígrafe "*VOLUMEN*", aparecen sólo las siguientes:

VOLUMEN:

Altura cornisa máxima: 3 plantas y 10 m.

Altura cornisa mínima: 3,20 m.

Fondo máximo: no se establece.

Con estas condiciones de volumen de Ordenanza, y considerando una ocupación máxima de parcela del 70%, resulta una edificabilidad de $2,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ($0,70 \times 3$); muy por encima de $0,9329 \text{ m}^2/\text{m}^2$, cifra que marca el techo del sector establecido en las NN.SS. y aparece como "*edificabilidad*" dentro del apartado "*PARCELACIÓN*".

Además de no guardar relación alguna con la parcelación, la edificabilidad es una condición de volumen que resulta determinante como "limitación", por ser más restrictiva que las restantes. Por tanto, debe aparecer junto a las citadas anteriormente, en el apartado de la Ordenanza correspondiente a condiciones de volumen.

- En diversos apartados de las Memorias aparecen datos de superficies no coincidentes con las que finalmente se han consideradas en este PPM. Por ejemplo, se menciona una superficie total de $36.643,81 \text{ m}^2$, y de $34.017,26 \text{ m}^2$ descontando sistemas generales, en los siguientes:
 - *B.- EL TERRENO OBJETO DE PLANEAMIENTO: CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO (CAPÍTULO II.- MEMORIA INFORMATIVA)*
 - *A.- COHERENCIA ENTRE LAS PREVISIONES Y DETERMINACIONES LEGALES (NN.SS. Y LOTAU) Y LAS DETERMINACIONES ADOPTADAS (CAPÍTULO III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA)*

En cuanto al expediente administrativo y de gestión

- La proposición jurídico-económica debe expresar la "*proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico.*", de acuerdo con el art. 110.4.3.c) TR LOTAU.

En el documento aportado no se efectúa ninguna valoración que permita fijar la proporción de solares como retribución; únicamente se ha incluido una relación de aquellos propietarios con los que el urbanizador no tiene firmados acuerdos, junto con la proporción de superficie que aporta cada uno de ellos al sector.

Obviamente las cuotas de abono en metálico se podrían calcular inmediatamente a partir del correspondiente porcentaje del coste total de la actuación. Pero en cuanto a la retribución mediante cesión de terrenos edificables, en la proposición jurídico-económica aparece lo siguiente:

"Las fincas sobre las cuales el Agente Urbanizador no tiene firmados acuerdos urbanísticos... de acuerdo con lo previsto en el artículo 110.4.2 del TRLOTAU participan en las cargas y

beneficios de la actuación urbanizadora de acuerdo con el porcentaje de superficie reseñado en el cuadro que conforma la estructura catastral expuesto más arriba, de los costes de ejecución y con el mismo porcentaje de los solares resultantes (¿?), incorporados a la malla urbana por este Programa de Actuación Urbanizadora.”

Pese a que lo anterior resulta bastante confuso, parece identificarse el porcentaje de solares resultantes que corresponde a cada propietario (idéntico al de su aportación original) con el que correspondería también en caso de retribución mediante terrenos urbanizados; lo cual equivale a decir que los propietarios han de entregar todos los solares que les corresponden, en caso de optar por esta forma de pago. Es decir, pierden sus terrenos y no obtienen compensación alguna, algo que no tiene ningún sentido.

“Contribuir proporcionadamente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables” significa que a los propietarios les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en el caso de optar por la modalidad del pago en metálico, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador (art. 118.1.b)2ª TR LOTAU). Esta diferencia es la que debe establecer claramente la proposición jurídico-económica: el porcentaje de solares que constituiría el pago; porcentaje que nada tiene que ver con la superficie que se aporta originalmente al sector, sino con la valoración de mercado de los solares resultantes de la actuación.

- La forma de establecer los plazos no asegura que el PAU cumpla lo dispuesto en el art. 110.3.b). Se dice que las obras “deberán iniciarse en los tres meses siguientes a la aprobación del Proyecto de Urbanización”, pero no existe plazo para éste, de forma que no queda garantizado el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y una vez visto el informe-propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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 de Mejora al informe de la CPOTU.

PUNTO 8.1.- EXPTE. 114/07. PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO, PROMOVIDO POR HONRUBIA ENERGÍAS ALTERNATIVAS, S.A. EN HONRUBIA (CUENCA).

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 1-10-07.
- Informe municipal favorable de fecha 12-11-07, 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 12-11-07.
- Información pública:
 - D.O.C.M. Nº 215 de fecha 16-10-07
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 9-10-07Sin alegaciones, según certificados municipales de fechas 5 y 12 -11-07.
- Expediente en tramitación en la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Industria y Sociedad de la Información de la instalación solar fotovoltaica, código 16270200460.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de HONRUBIA en la parcela 10 del polígono 508 con una superficie total de 205,1710 HA., vinculando a la instalación 125.657 m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Pedro Mayoralas Valentín y está constituido por un documento visado en fecha 20-9-07 y anexos visados con fechas 21 y 23-4-08.

Se trata de una instalación fotovoltaica de potencia 1.300 kW constituido por 13 instalaciones solares fotovoltaicas de 100 kW cada una.

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: 63.450,50 m².

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

ACUERDO FINAL.

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. 9.1.g) del Decreto 35/2008 por el que se regulan los Órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda, por unanimidad, **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, condicionando su eficacia a la obtención de las correspondientes resoluciones de la CONSEJERÍA DE INDUSTRIA Y SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN de autorización administrativa y de aprobación de proyecto, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de HONRUBIA. Una vez concedida la licencia lo comunicará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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 8.2.- EXPTE. 133/07. PARQUE DE ALMACENAMIENTO DE GASÓLEOS PARA DISTRIBUCIÓN AL POR MENOR, PROMOVIDA POR D. RAIMUNDO REDONDO GARCÍA, EN EL PROVENCIO (CUENCA).

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 17-12-04.
- Informe Municipal favorable, de fecha 16-2-08, relativo a:
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 16-2-08
- Información Pública publicado en:
 - **D.O.C.M.** nº 109, de fecha 26-5-06.
 - Periódico EL DIA DE CUENCA, de fecha 18-5-06.
 - Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 15-2-08.
- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 28-11-06.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 20-12-07, que calificó la actividad como peligrosa.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela nº 286 del Polígono nº 33 del término municipal de EL PROVENCIO, con una superficie de 10.987 m².

El proyecto redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Antonio Risueño Arcas y esta constituido por un documento visado en fecha 6-6-03.

El objeto del proyecto es la instalación de un parque de almacenamiento de gasóleo, A, B y C, compuesto por los siguientes equipos:

- 1 tanque de 20.000 litros de capacidad para almacenamiento clase A.
- 1 tanque de 30.000 litros de capacidad para almacenamiento clase B.
- 1 tanque de 30.000 litros de capacidad para almacenamiento clase C.
- 1 equipo de bombeo por medio de bomba eléctrica de 5,5 C.V. de potencia y 400 litros/minuto.
- 1 brazo de carga articulado giratorio para carga superior.

Dispone de agua y alcantarillado de la red municipal y energía eléctrica.

INFORME:

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

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

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

Superficie objeto de replantación: 5.494 m².

ACUERDO FINAL.

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. 9.1.g) del Decreto 35/2008 por el que se regulan los Órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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 8.3.- EXPTE. 3/08. PARQUE FOTOVOLTAICO CONECTADO A RED DE 100 KW, PROMOVIDO POR RICADE SOLAR S.L., EN CAÑAVERUELAS (CUENCA).

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 24-3-06.
 - Informe municipal favorable de fecha 20-4-08, 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 20-4-08.
 - Información pública:
 - D.O.C.M. Nº 254 de fecha 1-12-07
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 27-4-07
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 30-1-08.
- Resolución de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de autorización administrativa de fecha 5-11-2007 de instalación solar fotovoltaica de 100 KW.
 - Solicitud de aprobación de proyecto, de fecha 5-12-06, en la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Cuenca.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de CAÑAVERUELAS en las parcelas 5067 y 5068 del polígono 514 con una superficie de 7.119 m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Carlos Cuenca Arroyo y está constituido por un documento visado en fecha 24-10-06 y anexo visado con fecha 21 y 17-4-08.

Se trata de una instalación fotovoltaica de potencia 100 Kw. constituido por 20 instalaciones independientes de 5 k.o. cada una.

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: 4.015 m².

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

ACUERDO FINAL.

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. 9.1.g) del Decreto 35/2008 por el que se regulan los Órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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 resolución de la CONSEJERÍA DE INDUSTRIA Y SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN de aprobación de proyecto, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de CAÑAVERUELAS. Una vez concedida la licencia lo comunicará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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 8.4.- EXPTE. 14/08. CENTRAL SOLAR FOTOVOLTAICA DE 5 MW, PROMOVIDA POR FOTOVOLTAICAS JARA, S.L.U., EN VILLANUEVA DE LA JARA (CUENCA).

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 21-12-07.
 - Informe municipal de fecha 4-3-08, relativo a:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - Certificado municipal expresando que los terrenos no se encuentran clasificados como suelo rústico de especial protección, de fecha 29-2-08.
 - Información pública:
 - D.O.C.M. Nº 29 de fecha 8-2-08.
 - Periódico "EL DIA", de 31-1-08.
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 14-3-08.
- Resoluciones de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, una de autorización administrativa de fecha 19-12-2007 de instalación solar fotovoltaica de 5000 KW y otra de aprobación de proyecto, de fecha 19-12-2007, de instalación solar fotovoltaica de 5000 KW.
 - Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 18-10-07.
 - Autorización de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha 4-3-08, como administración titular de la CM-311.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de villanueva de la jara,

POLÍGONO 007			
SUPERFICIE TOTAL		SUPERFICIE VINCULADA	
Parcela 90	0.9224 Ha	Parcela 90	0.4630 Ha
Parcela 91	1.8486 Ha	Parcela 91	1.6764 Ha
Parcela 92	2.2522 Ha	Parcela 92	1.9992 Ha
Parcela 93	0.5986 Ha	Parcela 93	0.3959 Ha
Parcela 94	1.1706 Ha	Parcela 94	1.1285 Ha
Parcela 95	2.1181 Ha	Parcela 95	1.8958 Ha
Parcela 96	20.0867 Ha	Parcela 96	11.1141 Ha
Total Parcelas	28.9972 Ha	Total Parcelas	18.9729 Ha

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Amador Borraz Ordas y está constituido por un documento visado en fecha 27-6-07.

Se trata de una instalación de producción de electricidad de 5000 Kw., constituida por 50 plantas solares fotovoltaicas de 100 Kw. cada una y denominándose el conjunto de las instalaciones central solar fotovoltaica "El Barrancón".

Finalidad: Producción de energía mediante generación fotovoltaica.

Presupuesto de ejecución material: 10.542.069,84 €

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: 145.649 m².

ACUERDO FINAL.

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. 9.1.g) del Decreto 35/2008 por el que se regulan los Órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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 8.5.- EXPTE. 16/08. CAMPO DE PAINTBALL EN VALDECOLMENAS DE ABAJO, PROMOVIDA POR LIPESA, S.L.L., EN LOS VALDECOLMENAS (CUENCA).

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 26-11-07.
- Informe Municipal favorable, de fecha 3-3-08, relativo a:
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 3-3-08
- Información Pública publicado en:
 - **D.O.C.M.** nº 9, de fecha 11-1-08.
 - Periódico EL DIA DE CUENCA, de fecha 22-12-07.
 - Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 3-3-08.
- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 7-11-07.
- Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 15-10-07, según el cual se trata de una actividad inocua.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela nº 100 del Polígono nº 502 de Valdecolmenas de Abajo, del término municipal de LOS VALDECOLMENAS, con una superficie de 48.240 m².

El proyecto redactado por el Ingeniero Técnico Forestal D. Antonio Daniel Romero Miranda y está constituido por un documento visado en fecha 23-4-08.

El terreno está poblado de matorral bajo y carrascas. En ningún caso se realizará obra alguna ni modificación del mismo, ni se cortará ni total ni parcialmente ningún árbol para la realización de la actividad, utilizándose la misma naturaleza para el juego

El paintball es un juego de acción, habilidad y estrategia en el que se utilizan unas marcadoras, que por la apariencia pueden parecer rifles, las cuales, una vez cargadas lanzan

unas bolas del tamaño de una canica, que están compuestas de una envoltura de gelatina endurecida.

En su interior contienen anilinas líquidas de alimentación (usadas para colorantes alimenticios), que al impactar con un objeto sólido estallan dejando una mancha al contrincante. Como protección se incluyen unas máscaras faciales que protegen la cara de impactos directos, unos monos que protegen la ropa de posibles manchas y unos petos similares a los chalecos antibalas que evitan los impactos en las zonas blandas del cuerpo.

INFORME:

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

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

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

Superficie objeto de replantación: 24.120 m².

ACUERDO FINAL.

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. 9.1.g) del Decreto 35/2008 por el que se regulan los Órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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 8.6.- EXPTE. 17/08. CENTRAL SOLAR FOTOVOLTAICA DE 20 KW, PROMOVIDA POR D. LUIS HERRAIZ MORATALLA, EN SISANTE (CUENCA).

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 30-11-07.
 - Informe municipal favorable de fecha 26-3-08, 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 26-3-08.
 - Información pública:
 - D.O.C.M. Nº 3 de fecha 3-1-08
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 28-12-07
- Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 15-2-08.
- Expediente en tramitación en la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Industria y Sociedad de la Información de la instalación solar fotovoltaica.
 - Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de 13-11-07 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de SISANTE, en la parcela 363 del polígono 49 con una superficie de 1.737 m².

El proyecto ha sido redactado por la Ingeniera Industrial D^a. Verónica Silvestre Adelantado y está constituido por un documento visado en fecha 28-2-08 y un anexo visado con fecha 28-4-08.

Se trata de una instalación conectada a red de 19,8 Kw. nominales y 23,76 kWp.

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: 870 m².

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

ACUERDO FINAL.

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. 9.1.g) del Decreto 35/2008 por el que se regulan los Órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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 SISANTE. Una vez concedida la licencia lo comunicará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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 8.7.- EXPTE. 19/08. BODEGA DE CRIANZA PARA 1.500.000 KG DE UVA, PROMOVIDA POR INVERSIONES HEFICE, S.L., EN LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 21-2-07.
- Informe Municipal favorable, de fecha 14-1-08, relativo a:
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 14-1-08
- Información Pública publicado en:
 - **D.O.C.M.** nº 82, de fecha 19-4-07.
 - Periódico EL DIA DE CUENCA, de fecha 30-3-07.
 - Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 21-5-07.
- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 29-2-08 en el que indica que: existe resolución de 10-9-07, de la Delegación Provincial sobre la evaluación de impacto ambiental.
- Informe del Servicio de Mercados Alimentarios de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Agricultura de fecha 6-3-08, que indica, entre otras cuestiones, que el proyecto es adecuado para el fomento de la calidad agroalimentaria en Castilla-La Mancha.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 27-3-08.
- Autorizaciones de la Demarcación de Carreteras de Castilla-La Mancha, Ministerio de Fomento, de fechas 9-10-07 y 4-3-08, como Administración titular de la N-301.
- Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos de fecha 7-9-07.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela nº 52 del Polígono nº 66 del término municipal de LAS PEDROÑERAS, con una superficie de 97.334 m²

El proyecto redactado por el Ingeniero Agrónomo D. Félix Romero López y está constituido por un documento visado en fecha 19-2-07 y un anexo de fecha 13-6-07.

Se trata de una construcción de cuatro edificios situados alrededor de un gran patio central, bajo el que se construirá una sala subterránea de barricas, siendo la superficie edificada de 5.370 m² y la construida de 5.863 m², desarrollada en:

	Superficie Ocupada (m²)	Superficie construida (m²)
Edificio de oficinas	372	744
Nave de elaboración	1.664,91	1.785,01
Nave de embotellado Crianza en botellas	1.060,04	1.060,04
Nave almacén	1.060,04	1.060,04
Sala subterránea de barrica	1.214	1.214
Total	5.370,18	5.863

Se instalará una depuradora de aguas residuales con tratamiento primario, secundario y terciario, que permitirá el aprovechamiento de las mismas para el riego del viñedo que se pretende plantar en el resto de la parcela.

La actividad que se desarrollará será la de transformación de 1.500.000 kg. de uva anuales para la elaboración de un vino de la máxima calidad.

Dispone de agua (pozo autorizado por la CH Guadiana), saneamiento (depuradora) y energía eléctrica suministrada por Iberdrola.

Justifica la ubicación en suelo rústico de la bodega al situarse en un suelo dedicado al viñedo.

INFORME:

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

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

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

Superficie objeto de replantación: 49.000 m².

ACUERDO FINAL.

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. 9.1.g) del Decreto 35/2008 por el que se regulan los Órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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 8.8.- EXPTE. 20/08. CENTRAL SOLAR FOTOVOLTAICA DE 1,5 MW, PROMOVIDA POR SEJOSA, GESTIÓN Y TRAMITACIÓN, S.L., EN CHILLARÓN DE CUENCA (CUENCA).

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

TRAMITACIÓN

- Solicitud de la licencia de fecha 10-9-07.
- Informe municipal de fecha 11-4-08, 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 11-4-08.
- Información pública:
 - D.O.C.M. Nº 259 de fecha 12-12-07.
 - Periódico "LA TRIBUNA", de 27-2-08.

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 11-4-08.

- Resoluciones de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, una de autorización administrativa de fecha 14-1-2008 de instalación solar fotovoltaica de

1.500 KW y otra de aprobación de proyecto, de fecha 12-2-2008, de instalación solar fotovoltaica de 1.500 KW.

- Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 7-10-07.
- Resolución de 4-10-07 de la Dirección General de Patrimonio y Museos.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de CHILLARÓN DE CUENCA, en la parcela 18 del polígono 5 que tiene una superficie de 45.961 m².

El proyecto ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Amador Borraz Ordas y está constituido por un documento visado en fecha 27-6-07.

Se trata de una instalación de producción de electricidad en baja tensión de 1500 Kw., constituida por 15 plantas solares fotovoltaicas de 100 Kw. cada una y denominándose el conjunto de las instalaciones Huerto solar "Rocha de las Viñas".

Finalidad: Producción de energía mediante generación fotovoltaica.

Presupuesto de ejecución material: 3.219.204,93 €

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: 22.981 m².

ACUERDO FINAL.

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. 9.1.g) del Decreto 35/2008 por el que se regulan los Órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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 9º.- INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DE ACTIVIDAD RELATIVA AL PROYECTO DE “INSTALACIÓN DE TORRE DE MEDICIÓN EÓLICO”, POR LA MERCANTIL VALVERDEJO ENERGÍAS RENOVABLES, S.L. EN VALVERDEJO (CUENCA).

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación.

INFORME TÉCNICO

Con fecha 22 de febrero de 2008 tiene entrada en esta Delegación Provincial, escrito del Ayuntamiento de Valverdejo (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 de torre de medición eólico” por la mercantil Valverdejo Energías Renovables S.L.

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

I. ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 25 de octubre de 2007, la mercantil Valverdejo Energías Renovables SL. Mercantil, solicitó licencia municipal de actividad ante el Ayuntamiento de Valverdejo para instalar una torre para la medición del viento, sita en el término municipal de Valverdejo (Cuenca), en la parcela 39 del polígono 507.
2. El Ayuntamiento de Valverdejo, previos los trámites que considera oportunos, con fecha 22-2-08, remite el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca solicitando la emisión del Art. 172 del TRLOTAU.
3. Visto el expediente, con fecha 27 de febrero de 2008, se dirige escrito al Ayuntamiento de Valverdejo, al objeto de que complete la documentación.

4. Con fecha 17 de marzo de 2008, el Ayuntamiento de Valverdejo remite la documentación requerida, consistente en:
 - a) Un ejemplar del proyecto visado.
 - b) Informe favorable de los Servicios Técnicos (informes técnico y jurídico de la oficina técnica de asesoramiento urbanístico y otros servicios de la Mancomunidad de Servicios Manchuela Conquense) de fecha 31-1-08.
 - c) Informe de la Alcaldía de fecha 20-12-07, de que se trata de suelo rústico, indicando parcela y polígono.
 - d) Informe favorable de la Alcaldía de fecha 5-3-08.
 - e) Escrito de fecha 3-4-08 de la mercantil Valverdejo Energías Renovables SL., en el que manifiesta:
 - Que se asume el compromiso de inscribirse en el Registro de la Propiedad sobre la obligación de la demolición de la torre, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiere la Administración actuante.
5. Con fecha 26 de marzo de 2008, esta Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, ha solicitado un informe a la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
6. Escrito de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 22 de abril de 2008 en el que indica:

Datos del proyecto: coordenadas de emplazamiento: X: 583438,70; Y: 4385279,89
Torre de 30 metros de altura

- *Según las características citadas, el proyecto no está incluido en los Anexos de la Ley 4/2007, de 08-03-2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, **no siendo necesario ser sometido a Evaluación Ambiental.***
- *No afecta a espacio protegido, zona sensible, hábitat o elemento geomorfológico protegido (según establece la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza), tampoco afecta a montes públicos o vías pecuarias.*

II. ESTUDIO TÉCNICO

Examinado el proyecto de instalación de una torre de medición, redactado por D. Jesús Conde López, ingeniero industrial, y visado con fecha 15-1-08, 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:

Objeto del Proyecto.

El objeto del presente proyecto es la justificación y descripción de las obras e instalaciones necesarias para llevar a cabo la instalación de una torre de medición para la obtención de datos y características del viento de la zona, en el término municipal de Valverdejo (Cuenca).

Descripción del Proyecto.

Se construye e instalará una torre de 30 m.

Torre Tubular.

Se instalará una torre tubular formada por varios tramos. Será un mástil tubular compuesto por 8 tramos de 3 metros y 4 tramos de 1,5 metros, de tubo de 5" (pulgadas), empalmados por ensamblaje, todo ello zincado por inmersión.

El arriostramiento consiste en CUATRO órdenes a 90º de tres vientos de cable de acero galvanizado de 6 mm. de sección, tipo 6 x 19+1, fijados al mástil a 7.5, 15,22.5 y 30 metros de altura sobre el pie.

Los instrumentos de medida necesarios son:

- Anemómetros para medir la velocidad del viento.
- Veletas para medir la dirección.
- Termómetros para medir la temperatura ambiente del aire.

Presupuesto de ejecución material 3.128,79€.

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. El Decreto 242/2004, de 27 julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4-6-1998 (LCLM 1998\143), de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, establece:

Disposición Adicional Quinta. *Régimen de Autorización provisional de determinadas actividades*

Queda expresamente exceptuada de sometimiento al procedimiento de calificación urbanística, debiendo someterse al régimen de autorización provisional de actividades previsto en el artículo 172 de la Ley 2/1998, de 4 de junio (LCLM 1998, 143), de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la instalación de torres de medición de viento destinadas a realizar los Planes de investigación eólica previstos en los Planes eólicos estratégicos que hayan sido aprobados por la Consejería competente, en virtud del Decreto 58/1999, de 18 de mayo de 1999 (LCLM 1999, 121).

3. 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.

ACUERDO FINAL.

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 9.1.h) del Decreto 35/2008 por el que se regulan los Órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo sea **favorable** a la construcción provisional de la actividad sometida al mismo.

PUNTO 10º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión siendo las doce horas 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