

ACTA Nº 5/2008

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las **10,30** horas del día **15 de septiembre 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. Azucena García Morillas, en representación de la Consejería de Industria, Industria y Medio Ambiente.

Dña. Pilar Álvarez Sáiz, en representación de la Consejería de Salud y Bienestar Social.

Dña. María Teresa Carrasco Verde, en representación de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía.

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

D. Enrique del Pozo Torralba, en representación de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca.

D Francisco Javier Gallego Carrasco, en representación de la Consejería de Salud y Bienestar Social.

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

Dña. Mercedes Toledo Silvestre, Concejal del Ayuntamiento de Motilla del Palancar, en representación de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.

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.

Dña. Carmen Mota Utanda, experta en Urbanismo.

D. José María Verdú López, experto en Urbanismo.

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.

PONENTES:

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

Dña. Eva María Arteaga Galindo, Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística 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:

D. Cipriano Arquero Mota, concejal del Ayuntamiento de Horcajo de Santiago, en representación de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.

D. Antonio Pérez Pinos, en representación de la Confederación de Empresarios de Cuenca.

Constituida válidamente la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se da la bienvenida a la Jefa del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística como nueva ponente de la Comisión y se pasa 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 4/2008 correspondiente a la sesión celebrada el día 30 de junio 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 RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DE LAS NNSS DE ARCAS DEL VILLAR (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 el expediente que se están tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 13 de las NNSS de Arcas del Villar (Cuenca) redactada por D. José Manuel Calzada Valero, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 1 de Agosto 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: 945 hab.

Planeamiento vigente en el municipio: NNSS, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 27-07-1993 y las Modificaciones puntuales: MP Nº 1 de fecha 14-12-1994, la MP- Nº 6 de fecha 11-03-1998; la MP-Nº 7 del 2-12-1997; la MP-Nº 8 de 22-12-1998; la MP-Nº 9 de fecha 04-05-1999 y la MP-Nº 10 de fecha 26-06-2002.

Objeto: la MP- Nº 13 tiene por objeto el cambio de calificación de varios terrenos de SU y reubicación de usos dotacionales de zonas verdes, equipamiento y viario, así como suelo residencial afectado en el planeamiento vigente, por la ordenanza de Suelo Urbano Intensivo.

II. ESTUDIO TÉCNICO

Antecedentes:

El planeamiento vigente en Arcas del Villar es la Revisión de las NNSS aprobadas en CPU de 27-07-1993, que clasifican SU, SAU y SNU.

La MP-1 tuvo por objeto la adecuación del trazado de ciertas calles interiores del casco a la realidad física de este.

Las MP 6, 7, 8 y 10 modificaron ciertos parámetros urbanísticos correspondientes a los artos: 191, 184, 31 y 191 de las vigentes NNSS.

La MP-9, por último tenía por objeto la rectificación de varios errores de alineaciones detectados en los planos del SU de Arcas y la supresión de una calle que atravesaba una sola finca urbana situada en la zona noroeste del casco.

Modificación Puntual N° 13

La presente Modificación actúa sobre las siguientes fincas urbanas:

| PARCELAS AFECTADAS POR LA MP-13 | | | | |
|--|------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------|
| PROPIEDAD | USO | PARCELA N° | SUPERFICIE | S. TOTAL USO |
| PÚBLICA | (SUI) | 5671009 | 1600,00 | 1.747,00 m² |
| PÚBLICA | (SUI) | 5671008 | 147,00 | |
| PÚBLICA | (ZV) | 5772002 | 2.665,00 | 2.665,00 m² |
| SERVIDUMBRE | (DC) | 5772016 | 190,00 | 43,00 m² |
| PÚBLICA | (DE) | 5772015 | 412,00 | 412,00 m² |
| | | | | <u>4.867,00 m²</u> |

Se contemplan las siguientes modificaciones:

- a) Las parcelas urbanas 5671009 y 5671008 (1.747,00 m²) destinadas a uso residencial intensivo se recalifican con uso de Zona Verde (Jardines).
- b) De la parcela 5772002 con una superficie de 2.665 m², destinada por el planeamiento vigente a Zona Verde, se recalifica de la siguiente manera:
 - 1.899,75 m² se destinan a Zona verde
 - 480 m² se destinan a viario
 - 161,25 m² se destinan a Equipamiento a sumar a la parcela 5772015 (DE).
 - 124,00 m² se destinan a Residencial intensivo (SUI) (uso privado)
- c) De la parcela 5772016 (con 190 m² de superficie catastral), se recalifican 43,00 m² (callejón de acceso) como Dotacional de Equipamiento (DE)
- d) A la parcela 5772015 con uso de Equipamiento público (DE) en el vigente planeamiento y una superficie catastral de 412 m² se mantiene su uso incrementando la superficie con los 161,25 m² de la parcela 5772002 y los 43,00 m² del callejón de la parcela 5772016. Alcanza una superficie final de 616,25 m²s destinada a Equipamiento.

Documentación:

Memoria.

Memoria Informativa en la que se indica:

- Los Usos actuales del suelo, edificaciones e Infraestructuras existentes:

- a) Relación de las parcelas que forman el ámbito de la modificación, situación y lindes; superficie según catastro de urbana; uso;
 - b) Superficie total del ámbito que se modifica.
- Análisis de planeamiento anterior: Antecedentes de planeamiento: NNSS y sucesivas modificaciones. Determinaciones sobre las que se pretende actuar en la presente modificación;
 - Planos de Información:

Memoria Justificativa. Se indica:

- Condiciones de la Innovación: Cumplimiento según Art.39 TRLOTAU; Art. 120, RPLOTAU.
 - a) La modificación pretende, en sí, un incremento de las Zonas Verdes diversificando su ubicación y dotando suficientemente la zona norte del casco con Jardines. (en las NNSS se prevén tres zonas de ubicación de las zonas verdes de SSGG, de las cuales, es objeto de la presente modificación, la situada al Noroeste del casco en parcela de propiedad municipal con una superficie prevista de 2.456 m²).
 - b) Dado que se modifican las Zonas verdes, conforme al Art. 120 y 121 RPLOTAU se requerirá previo informe de la Comisión Regional.
- Contenido de la Innovación en cuanto a documentación: Conforme al Art. 121.1, RPLOTAU
 - a) Justificación detallada de la Modificación.
 - b) Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices de evolución urbana.
 - c) Planos de Ordenación: Se reflejan a E: 1/1.000 las determinaciones de la **OE** (Clasificación del suelo; señalamiento y delimitación de los SSGG en función de las necesidades y demandas sociales), y la **OD** (SSLL de dotaciones; alineaciones, cotas y rasantes; usos pormenorizados; trazado de redes de infraestructuras).
 - d) Juego de planos comparativos de la ordenación, contrastando la nueva ordenación con la anterior.
 - e) Planos de Refundición con la nueva ordenación prevista.
- Justificación detallada de la Modificación.

Se justifica conforme al Art. 121 RP LOTAU. Las dotaciones afectadas forman parte del SSGG y corresponden a la OE:

- El callejón de acceso a la parcela situada en la C/ Ercávica nº 14 forma parte del SSGG de comunicaciones
- La parcela con uso de ZV sobre la que se actúa situada en la C/ Colegio Estudio nº 17. forma parte del SSGG de espacios Libres.
- La parcela de uso Equipamiento situada en la C/ Menéndez Pidal nº 3 forma parte del SSGG de equipamiento.

Fines de la Innovación:

- El reajuste y ampliación de las superficies de Equipamientos y comunicaciones.
- La redistribución de la superficie dotacional de ZV situada al Noroeste en dos localizaciones que presten mejor servicio.

Se disminuye la parcela destinada a ZV situada al noroeste, aumentando con parte de esta superficie la destinada a Equipamiento.

Se abre un nuevo vial sobre dicha parcela

Para compensar esta pérdida de superficie de ZV, se califica con este uso, una parcela situada en el C/ San Cristóbal que estaba destinada en el planeamiento Suelo Residencial Intensivo.

Cuadro Resumen de la Modificación:

| PARCELAS AFECTADAS POR LA MP-13 | | | | | | | |
|---------------------------------|------------|----------------|------------------------------|-----------------------|------------|--------------|------------------------------|
| ESTADO INICIAL | | | | ESTADO FINAL | | | |
| PARCELA Nº | USO | | SUPERFICIE (m ²) | PARCELA Nº | USO | | SUPERFICIE (m ²) |
| 5671009 | SUI | a | 1.600,00 | | | | |
| 5671008 | SUI | b | 147,00 | | | | |
| SUMA | SUI | a+b | 1.747,00 | 5772002 B | SUI | d | 124,00 |
| | | | | | | | |
| | | | | 5671009 | ZV | a | 1.600,00 |
| | | | | 5671008 | ZV | b | 147,00 |
| | | | | 5772002 A | ZV | c | 1.899,75 |
| 5772002 | ZV | c+d+e+f | 2.665,00 | SUMA | ZV | | 3.646,75 |
| 5772002 A | ZV | c | 1.899,75 | | | | |
| 5772002 B | ZV | d | 124,00 | | | | |
| 5772002 C | ZV | e | 480,00 | | | | |
| 5772002 D | ZV | f | 161,25 | | | | |
| | | | | | | | |
| 5772016* | DC | g | 43,00 | VIARIO PÚBLICO | DC | e | 480,00 |
| | | | | | | | |
| | | | | 5772002 D | DE | f | 161,25 |
| | | | | 5772016* | DE | g | 43,00 |
| | | | | 5772015 | DE | h | 412,00 |
| 5772015 | DE | h | 412,00 | SUMA | DE | f+g+h | 612,25 |
| | | | | | | | |
| TOTAL | | | 4.867,00 | TOTAL | | | 4.867,00 |

Justificación Detallada:

Se justifica que la mejora pretendida, respeta, complementa y mejora las directrices de evolución urbana previstas en las NNSS:

Del ámbito que abarca la modificación (4.867,00 m²s):

- Se disminuye la superficie de suelo lucrativo de un 35,89% a un 2,55%.
- Se aumenta la superficie destinada a ZV de 54,76 % al 74,93%.
- Se aumenta también la superficie de suelo dotacional de equipamiento de un 8,47% a un 12,66%
- El viario DC aumenta igualmente de un 0,88% a 9,86%.

Texto Refundido de las NNSS de Arcas del Villar:

Se presenta el texto Refundido de las Normas Urbanísticas correspondientes a las NNSS de Arcas del Villar (sin apreciar modificación alguna)

Planos:

Se adjuntan os planos siguientes:

- Planos de Información:

- I.1 Estructura de Catastral vigente. E: 1/1.000.
- I.2 Topografía del terreno. Vegetación existente. E: 1/1.000
- I.3 (I.3.7.1) Estructura Urbana 1: Red viaria, alineaciones y rasantes. Estado actual. E: 1/1.000.
- I.3 (I.3.2.1) Clasificación del Suelo. Usos y Aprovechamiento. Alineaciones. Estado Actual. E: 1/1.000.
- I.3 (I.3.9.1) Estructura Urbana 2. Redes de Servicio. Alineaciones. Estado actual. E: 1/1.000.

- Planos de Ordenación:

- OU.1 (OU.9.1) Estructura Urbana 2. Redes de Servicio. E: 1/ 1.000
- OU.1 (OU.2.1.1) Clasificación del Suelo. Usos y Aprovechamiento. E: 1/1.000.
- OU.1 (OU.2.1.2) Señalamiento de Sistemas. SSGG y SSLL. E: 1/1.000
- OU.1 (OU.7.1) Estructura Urbana 1. Red viaria Alineaciones. Rasantes. E: 1/1.000.
- OC (OC.2.1) Ordenación Actual y Propuesta. Clasificación, usos, SSGG. E: 1/1.000.

- Planos de Refundición:

- R.2.1 Clasificación del Suelo. Usos Pormenorizados. SSGG y SSLL. E: 1/1.000.
- R.7.1 Estructura Urbana 1. Red viaria Alineaciones. Rasantes. E: 1/1.000.
- R.9.1 Estructura Urbana 2 Redes de Servicios. E: 1/1.000.

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.

Respecto al Objeto de la Modificación:

1. Se ha tomado como Superficie de las parcelas sobre las que se actúa en la presente modificación, la correspondiente al catastro de urbana. Dicha superficie así como las fincas urbanas no coinciden con las correspondientes en el planeamiento vigente debido a la disposición del viario (ordenación y viario establecido tras la MP-Nº 9):
 - La finca urbana sita en la C/ San Cristóbal nº 8 (5671009) recogida en los planos de catastro responde a la forma y dimensiones establecida en la Revisión de las NNSS y no recoge la variación de forma y superficie resultante de la variación del viario introducida por la MP-9.
 - Respecto a la parcela 5772002 que el planeamiento vigente destina a ZV, tampoco se recoge en catastro un vial previsto situado al Norte y que reduce la parcela en este lado, por lo que la superficie de la misma no responderá a la que consta en la parcela catastral.
 - Además las formas de las parcelas 5671008 y 6671008 que se recogen en los planos de la modificación difieren bastante en sus dimensiones a costa de las colindantes de la misma manzana con respecto a las recogidas en los planos de las NNSS vigentes.
2. Conforme al Art. 39.3 del TR LOTAU: “La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo Informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo”

3. Existen ciertas cuestiones contradictorias en el documento referentes a la propiedad de las parcelas que son objeto de modificación. En el cuadro de parcelas, que se incluye en el plano OC.2.1, se indica que todas las parcelas son de propiedad Pública (extrañamente aparece como privada una parte de la finca urbana 5772002 (B) con una superficie de 124,00 m², cuando no parece posible que una parte no segregada de una finca pública pueda ser privada). Esta parte de la finca 5772002 pasa luego a considerarse privada tras la modificación.

Respecto al Documento presentado:

Respecto a la Memoria:

1. Se debe corregir la referencia errónea, que se hace en numerosos párrafos, al sector como ámbito de la modificación.
2. Se debe justificar en la Memoria que no se produce incremento de edificabilidad con la modificación en relación con la Ordenanza de aplicación, como consecuencia de la apertura del nuevo vial que modifica las condiciones de las parcelas 16,17, 08, 09 y 03 que dan fachada al nuevo vial.
3. Respecto al documento de refundición:
No procede aportar el Texto Refundido completo de las NNSS vigentes (que además han sufrido ya varias alteraciones como consecuencia de las sucesivas modificaciones puntuales aprobadas)
Basta presentar como documento de Refundición, el Anexo que se indica en la pg 13 de la memoria conteniendo el nuevo enunciado del Art. 11, e indicando las páginas a las que sustituye (7 y 8) en el documento de las Normas Urbanísticas vigentes (Superficies de las dotaciones que se han modificado). En dicho Texto no se encuentra ninguna modificación del Art. 11, y tampoco es realmente, (como se enuncia), el Texto Refundido de las NNSS sino de las Normas Urbanísticas.

Respecto a los Planos:

1. La nomenclatura de planos tanto de Información como de Ordenación resulta poco clara y compleja. Los planos de Información realmente son los correspondientes al planeamiento vigente en la actualidad (planos 2.1, 7.1 y 9.1 correspondientes a la MP-nº 9). También resulta confuso que dichos planos se denominen todos I.3, parece suficiente con la numeración inferior.
2. El plano OC.2.1 que explica la modificación, representando los estados, actual inicial y propuesto, debería resaltar y/o marcar, en el dibujo, la/las parcelas que se destinan a Residencial Intensivo antes y después de la modificación.
3. Respecto a los Planos de Ordenación y de Refundición:
 - Se indica en la memoria que estos planos OU, forman parte del Documento de refundición, y sin embargo se entregan aparte los planos de refundición.
 - Los planos de Refundición recogerán la nueva ordenación propuesta en los planos de las NNSS que resulten afectados por la Modificación, a fin de reemplazar la antigua documentación (es este el cometido del documento de refundición). (Art. 121.4 RP).
 - Los Planos OU.1 de Ordenación, cuyo cometido es explicar y/o justificar la nueva ordenación objeto de la modificación, no es necesario que recojan por duplicado los planos del planeamiento vigente afectados (no sustituyen a ninguno ni tienen que coincidir con estos). Deberán responder a los apartados del Art. 121.2 del RP LOTAU.
 - Respecto los planos de Ordenación:
 - En primer lugar resulta igual de confuso para los que reflejan la ordenación propuesta que todos los planos se denominen igual: OU.1 queda más claro con la numeración inferior.

- Teniendo en cuenta que el plano OC corresponde al plano comparativo que contrasta la variación entre los estados actual y propuesto, bastará un plano de ordenación que demuestre la mejora de la ordenación en el ámbito afectado y su integración en el entorno inmediato y sus alrededores (que no tiene porqué corresponderse con un plano de las NNSS).
- No es necesario incluir el OU.9.1 entre los de ordenación.
- Tampoco desdoblarse el plano OU.2.1 en dos cuando además no figura en los planos de las NNSS una diferenciación (ni en leyendas) entre los supuestos SSGG y SSLL. Las NNSS entendían todas las dotaciones existentes en el núcleo, como pertenecientes al SSGG.
En cualquier caso la Zona verde que se establecía en la parcela 5772002 pertenecía al SSGG de Zonas verdes.
- En todo caso los planos OU.2.1 y OU.7.1. representan lo mismo.
- Respecto los planos de Refundición:
 - i. Los Planos de Refundición realmente sustituyen a los correspondientes de la Modificación Puntual Nº 9 que ya sustituyeron en su día a los originales: OU.2.1, OU.7.1 y OU.9.1.
 - ii. No se ha representado la zona verde colindante al CP: Centro Parroquial.
 - iii. Se debe reforzar el Límite del SU y completarlo en la parte superior colindante con el sector U.8 que al coincidir con la línea del vial no se distingue.
 - iv. El plano 9.1 aunque representa las redes de Servicios sigue contemplando las dotaciones aunque no las representa en Leyenda. Sin embargo el de Refundición R.9.1 hace ilógicamente lo contrario: incluye la leyenda de las dotaciones cuando no las contempla en el plano.

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 Ordenación del Territorio y 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. Todos los documentos de la modificación deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe, observando también las modificaciones que puedan resultar del trámite 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 3º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO CON ORDENANZAS DE SAN LORENZO DE LA PARRILLA (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 el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 4 de la Delimitación de Suelo Urbano de San Lorenzo de la Parrilla (Cuenca) redactada por D. José Lucio Arizaga López, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 20 de Junio 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: 1.391 hab.

Planeamiento vigente en el municipio: Delimitación de Suelo Urbano DSUO, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 13-05-1983 y las Modificaciones puntuales Nº 1 de fecha 30-04-1985, la MP Nº 2 de fecha 22-04-2004 y la MP Nº 3 de fecha 25-05-2004.

Objeto:

- La MP- Nº 4 tiene por objeto la reclasificación de SR colindante al SU como SUR con uso Residencial y Dotacional e Industrial (planta de Biodiesel)
- Regularizar la Ordenación de viales de la Zona de Servicios rural diferente a la establecida en la MP- Nº 3 que reclasificó y ordenó dicho suelo.
- Unificar los tres grados de la Ordenanza 3ª al ser mayoritaria la demanda de parcelas más pequeñas.

II. ESTUDIO TÉCNICO

Antecedentes:

El planeamiento vigente en San Lorenzo de la Parrilla aprobado en CPU de 13-05-83, responde en origen, a la figura de DSUO con una Ordenanza única para SU que admitía la

implantación de todos los usos a excepción del de estación de servicio, con unas únicas condiciones de volumen para todos.

La Modificación de 30-4-1985 modifica estas condiciones de volumen, eliminando el Fondo máximo (de 15 m) y las superficies establecidas para los usos de Bodega y almacén.

Las siguientes modificaciones aprobadas MP-2 y MP-3 reclasifican terrenos de SR para la obtención de suelo en puntos diseminados del casco, con uso predominantemente Industrial. En la MP-2 (29.155 m²s de los cuales se destinan 6.711 m² a zonas libres y 3.481 m²s a viario); y con uso residencial e Industrial en sendas zonas limítrofes al casco en la MP-3 (87.683 m²s de los que se destinan 17.653 m² a Dotacional y 19.913 m² a Viario. En ambas modificaciones se reserva una superficie para dotaciones > 1/3 del SUR clasificado.

Modificación Puntual Nº 4

La presente Modificación contempla:

- a) El documento establece la ampliación del SU en cinco puntos en prolongación del casco existente y que se agrupan en las siguientes zonas:
- Con uso predominante Residencial y Equipamiento en la salida de la antigua carretera a Cuenca y en las Eras altas.
 - Con uso predominante Dotacional para equipamiento y zonas verdes en la zona del Cerro del Castillo.
 - Para la Implantación de una planta de Biodiesel, colindante con la ampliación de la Zona de Servicios Rural.

Estas ampliaciones se concretan en:

1. Zona junto a la antigua carretera de Cuenca: Residencial y Equipamiento

S= 9.051,00 m²

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Parcelas edificables uso Residencial: | 3.107,00 m ² s |
| Viario: | 1.779,00 m ² s |
| Dotacional Equipamiento | 4.165,00 m ² s |

2. Zona en el paraje Eras Altas: Residencial y Equipamiento

S= 8.659,71 m²

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Parcelas edificables uso Residencial: | 6.178,64 m ² s |
| Viario: | 1.652,47 m ² s |
| Dotacional Equipamiento | 828,60 m ² s |

3. Zona junto al Camino de San Sebastián: Residencial y Equipamiento

S= 6.035,37 m²

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Parcelas edificables uso Residencial: | 4.023,58 m ² s |
| Dotacional Equipamiento | 2.011,79 m ² s |
| Viario: | ----- |
| Dotacional Zonas Verdes: | ----- |

4. Zona en Cerro del Castillo: Equipamiento y Zonas Verdes

S= 8.479,00 m²

| | |
|--------------------------|---------------------------|
| Parcelas edificables: | ----- |
| Viario: | 1.123,00 m ² s |
| Dotacional Equipamiento | 2.135,00 m ² s |
| Dotacional Zonas Verdes: | 5.221,00 m ² s |

5. Zona para ampliación de Zona de servicios Rural: Industrial Almacenes

S= 24.517,00 m²

Parcelas edificables:

24.517,00 m²s

Viario:

Resumen de Superficies del SUR clasificado en la MP-4^a:

| USO | | S. Suelo (m ² s) | |
|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Superficie edificable | Residencial (m ² s) | 13.309,22 | 37.826,22 |
| | Industrial y Serv.(m ² s) | 24.517,00 | |
| Dotacional Equipamientos | | 9.140,39 | 18.915,86 |
| Zonas Verdes | | 5.221,00 | |
| Viario | | 4.554,47 | |
| TOTAL | | | 56.742,08 m² |

El suelo Residencial Clasificado se remite a la Ordenanza 1^a y el Suelo Industrial a la Ordenanza 3^a.

Para el Cuadro de las Superficies resultantes del SU Total se deberá considerar:

1. Con la nueva Ordenación de la Zona de Servicios Rural planteada en la MP-3, se reduce el viario en 665 m² (pasa de 19.345 m² a 18.680 m²) que se aumentan a la superficie edificable (que pasa de 47.352 m² a 48.017)
2. Se reduce la Superficie edificable de uso Industrial/Servicios en los 2.441 m² del Helipuerto.

El Cuadro de Superficies Totales del SU será:

| | DSUO vigente | MP-Nº 4 | TOTAL |
|--------------------------|--|--------------------------|--|
| Superficie edificable | 480.458,95 m ² (70,07%) | 36.050,22 m ² | 516.509,17 m ² (69,57%) |
| Dotacional Equipamientos | 37.508,05 m ² (5,47%) | 11.581,39 | 49.089,44 m ² (6,61%) |
| ZV y EL | 19.181,00 m ² (2,80%) | 5.221,00 m ² | 24.402,00 m ² (3,29%) |
| Viario | 148.541,00 m ² (21,66 %) | 3.889,47 m ² | 152.430,47 m ² (20,53 %) |
| TOTAL | 685.689,00 m² | | 742.431,08 m² |

- b) Unificar los tres grados de la Ordenanza 3^a Industrial (creada en la MP-3) en una sola al ser absolutamente mayoritarias la demanda de parcelas más pequeñas que las contempladas en esta OR-3.
- c) Regularizar la Ordenación de viales planteada en la urbanización de la Zona de Servicios Rural diferente a la establecida en la MP-3^a para una mejor adaptación a la topografía del terreno.

La nueva ordenación de viales reduce estos respecto a la Ordenación anterior (establecida en la MP-3) 665 m² (que pasan de 19.345 m² a 18.680 m², aumentando la superficie edificable es estos mismos m² y pasando de 47.352 m² a 48.017 m². Se indica que 2.441 m² se destinan a un Helipuerto, pasando a uso dotacional.

Documentación:

El Proyecto presentado contiene:

Documento de Información:

El documento de Información (¿propuesta?), consta de una breve memoria explicativa que recoge:

- Parcelas del catastro de rústica a reclasificar como SUR. Propietarios y superficie afectada.
- Cuadros de Ordenanzas vigentes (1ª; 2ª; y 3ª de la MP-3)

Planos:

- CR: Catastral: Catastro de Rústica. Polígonos afectados
- Viario y Equipamiento: (PLANOS I-04 de la DSUO)
Se incluyen todos los planos de Información de Viario y Equipamiento del planeamiento vigente (y/o actualizado en las modificaciones anteriores MP-2 y MP-3), con la actualización de viales existentes a fecha actual:

I-04-05* (actualizado en la MP-2) y I-04-05** (con la ampliación realizada a fecha actual)
I-04-06* (actualizado en la MP-3) y I-04-06** (a fecha actual)
I-04-07 (de la DSUO) y I-04-07* (a fecha actual)
I-04-08* (actualizado en la MP-2) y I-04-08** (a fecha actual)
I-04-10 (correspondiente a la MP-3) y I-04-10* (a fecha actual)

- Edificación y Redes: (PLANOS I-05 de la DSUO)

Ídem para los planos de Información correspondientes de la DSUO con la actualización de viario a fecha de hoy de los planos afectados por la presente modificación:

I-05-11* (actualizado en la MP-2) y I-05-11** (a fecha actual)
I-05-12* (actualizado en la MP-3) y I-05-12** (a fecha actual)
I-05-13 (de la DSUO) y I-05-13* (a fecha actual)
I-05-14* (actualizado en la MP-2) y I-05-14** (a fecha actual)
I-05-16 (correspondiente a la MP-3) y I-05-16* (a fecha actual)

- Planos de Delimitación del Suelo Urbano del Documento de Planeamiento DSUO vigente (PLANOS P-02 de la DSUO) o de las sucesivas modificaciones y que corresponden a la OD del estado actual de planeamiento:

P-02-03* (modificado en la MP-2)
P-02-04* (modificado en la MP-3)
P-02-05* (modificado en la MP-3)
P-02-06* (modificado en la MP-2)
P-02-07 (modificado /o creado ex novo en la MP-3) y P-02-07* (con la ordenación efectivamente realizada a fecha actual).

- Planos de OE creados en la MP-3:

OE: correspondiente al planeamiento vigente (creado en la MP-3 que recoge la clasificación del suelo urbano consolidado y SUR creado en dicha modificación. Y que incluye el SUR creado en la MP-2 como SUC).

OE*: Se presenta como ¿Plano de Información? que corrige la ordenación planteada en la MP-3 en la Zona de Servicios con la efectivamente realizada.

Documento de la Modificación Propuesta:

El documento de Modificación consta de Memoria Justificativa que contiene:

- Necesidad, Idoneidad y Descripción de la Actuación.

- Ámbitos de la actuación: Ordenación Propuesta. Contiene las fichas de los ámbitos y superficie total y de cesiones para dotaciones. Cuadro de Superficies del SU.
- Justificación del cumplimiento de la LOTAU: Se justifica:

- a) Cumplimiento de la reserva de al menos 1/3 de la superficie del SUR para viario y dotaciones (Art. 48.2.b):

S de SUR clasificado en la MP-4ª = 56. 742,08 m²s

S. de suelo para Dotaciones y Viario = 3.889,47 + 5.221,00 + 11.581,39 = 20.691,86 m², que supone un 36,47% del SUR.

- b) La edificabilidad residencial no supera los 10.000 m²/ha :

La S. de suelo neto de uso residencial en el SUR propuesto es de: 3.107,00 +6.178,64 +4.023,58 = 13.309,22 m²s.

Remitidos a la Ordenanza 1ª (2 alturas y 100% de ocupación) dan una edificabilidad máxima de: 13.309,22 x 2 = **26.618,44 m²t** (4.691,13 m²t/ha).

- c) Cumplimiento de la superficie de Zonas Verdes (Según Art. 19.5.a del RP LOTAU (Referenciar a este Art. el cumplimiento de Zonas Verdes) deberán ser para municipios entre 2.000 y 10.000 habitantes en cantidad no superior a 500 m²/ cada 200 habitantes:

La Superficie total de ZV que se obtiene en el núcleo urbano tras la ordenación planteada por la MP-4ª es de 24.402 m² suficiente para una población de 4.880 habitantes.

- Cuadros de Ordenanzas:

Se incluyen las Ordenanzas 1ª; 2ª Residenciales, establecidas en la MP-3, que se mantienen y la Ordenanza 3ª modificada en la que se eliminan los grados establecidos en función del tamaño de parcela reduciéndose a las siguientes condiciones de volumen:

- Superficie de parcela: No se establece.
- Ocupación máxima: 100%
- Fachada mínima: 6,00 m
- Altura máxima: 7,50 m.
- Edificabilidad: 1,20 m²/m²

Planos explicativos de la Modificación Propuesta:

- Planos Información actualizados de viario y Equipamiento de la Modificación: señalan las redes de infraestructuras previstas en las zonas reclasificadas como SUR:

I-04-05*** (correspondiente a la MP-4). Ampliación prevista.

I-04-06*** (correspondiente a la MP-4)

I-04-07** (correspondiente a la MP-4)

I-04-08*** (correspondiente a la MP-4):

I-04-10** (correspondiente a la MP-4)

Parecen recoger la ampliación de viario ¿previsto? Algunos de ellos corresponden a las ampliaciones de viario en suelo urbano de reserva clasificado en Modificaciones anteriores. Y que no corresponden a los ámbitos de la presente Modificación.

- Planos Información actualizados de Edificación y Redes de la Modificación: señalan las redes de infraestructuras previstas en las zonas reclasificadas como SUR:

I-05-11*** (correspondiente a la MP-4)

I-05-12*** (correspondiente a la MP-4)

I-05-13*** (correspondiente a la MP-4)

I-04-14** (correspondiente a la MP-4)

Recogen las redes existentes señalando la ampliación ¿prevista? de viario y redes. Algunas de las cuales corresponden a las ampliaciones de suelo urbano de reserva establecidas en modificaciones anteriores.

- Planos del Documento de Planeamiento correspondientes a la Ordenación detallada establecida en la presente modificación.

OD-2 (modifica al plano P-02-03* modificado a su vez del P-02-03 en la MP-2)
OD-3 (modifica al plano P-02-04* modificado a su vez del P-02-04 en la MP-3)
OD-4 (modifica al plano P-02-05* modificado, a su vez del P-02-05 en la MP-2)
OD-5 (modifica al plano P-02-06* modificado, a su vez del P-02-06 en la MP-2)
OD-7(modificado del plano P-02-07 de nueva creación en la MP-3 (y que debiera haberse denominado P-02-08) (con la ordenación efectivamente realizada a fecha actual).

- Planos de OE creados en la MP-4:
OE Superficies: en la que señalan los ámbitos en los que se propone la ampliación del SU.

OE Zonificación: Plano explicativo de la Modificación que señala las distintas zonas de Ordenanza Zonas verdes y Equipamientos resultante en la totalidad del SU.

Documento de Refundición

Constituye el Documento de Refundición

- Anejos conteniendo los cuadros de las Condiciones de Uso y Volumen de las 3 Ordenanzas existentes en el SU.
- Los siguientes planos del Documento de Planeamiento (ya presentados en el Documento de la Modificación:
 - OD-2 Refundición; Zonificación: (modifica al plano P-02-03* modificado a su vez del P-02-03 en la MP-2)
 - OD-3 Refundición; Zonificación (modifica al plano P-02-04* modificado a su vez del P-02-04 en la MP-3)
 - OD-4 Refundición; Zonificación (modifica al plano P-02-05* modificado, a su vez del P-02-05 en la MP-2)
 - OD-5 Refundición; Zonificación (modifica al plano P-02-06* modificado, a su vez del P-02-06 en la MP-2)
 - OD-7 Refundición; Zonificación: (modificado del plano P-02-07 de nueva creación en la MP-3 (y que debiera haberse denominado P-02-08) (con la ordenación efectivamente realizada a fecha actual).
- El Plano de OE de Zonificación que señala las distintas zonas de Ordenanza Zonas verdes y Equipamientos resultante en la totalidad del SU.

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.

1. RESPECTO AL CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN:

- **No queda justificada la exención del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal, que se cita en la memoria justificativa “IDONEIDAD”,**

ya que según la Modificación puntual nº 3 la superficie edificable ascendía a 50.117 m² y el artículo 39.1 del RPLOTAU indica que la exención opera en el caso de no haberse superado durante los cuatro últimos años consecutivos la promoción de más de 50 viviendas o 5.000 m² construidos, de cualquier uso, por año. Por ello debe justificarse este extremo, pues en el caso de que se superase este parámetro, no procedería el planteamiento de la presente modificación.

- No se representan en planos distinción entre las categorías del SUC y SUR, ni con respecto a los suelos que se pretenden reclasificar en la presente Modificación (ni con respecto a los reclasificados en la modificaciones precedentes que se deberá justificar que han alcanzado la categoría de SUC conforme al Art. 48 LOTAU y 111 LOTAU. Además debe señalarse dicha clasificación a efectos de justificar su continuidad con el SUC.
- Respecto a la que se denomina en la Memoria como “Regularización de la Ordenación de viales surgida de la urbanización de la Zona de Servicios Rural diferente de la propuesta en la MP-3, se indica que, conforme al Art.120.3 del RP LOTAU: *“La innovación de la ordenación urbanística que regularice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios.....En todo caso tal innovación requerirá Informe previo favorable de la Comisión Regional de Urbanismo”*.
- En general respecto a los ámbitos de los que se plantea su reclasificación, y en particular el correspondiente a la Ampliación de la Zona de Servicios Rural, se debe cumplir lo establecido en el Art. 111.B del RP LOTAU:
 - i. Deberá ser inmediatamente contiguo al SUC para su posible reclasificación como SUR.
 - ii. Debe hallarse servido por las redes de servicios y estar comprendido en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del SUC. Es decir, delimitadas externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.
- Se evidencia en los planos de OE presentados cierta contradicción y confusión entre las determinaciones de la Ordenación estructural y la Ordenación Detallada. Si bien en los núcleos urbanos de poca entidad, las dotaciones realmente suelen constituir parte de la OE, se reflejan además como usos pormenorizados en los planos de OD. Esto no se debe confundir con la Zonificación (que además de no estar definida como tal en el documento vigente DSUO) supone la delimitación de ZOUs O Zonas de Ordenación.
- Se debe indicar el aumento de población consecuencia del Suelo urbano ampliado. Debe realizarse un cálculo de la población potencial del municipio, al objeto de determinar la exigencia dotacional conforme al art. 19.5.a) RP LOTAU, en relación con el señalamiento del sistema general de espacios libres. En su caso, si el municipio superase los 2.000 habitantes potenciales, la reserva nunca sería inferior a 500 m² por cada 200 habitantes.

Además, la zona verde incluida en el ámbito de la presente Modificación y en las números 2 y 3, no puede tener la doble consideración de sistema local y sistema general, ya que se estaría 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)
- No se presenta ni en los planos de Infraestructuras ni en los de Ordenación la parte correspondiente al ámbito 4 “Cerro del Castillo” (pág. 6 de la memoria justificativa)

plano P-02-06 y-02-07 de ordenación de la DSUO vigente y los correspondientes de redes y pavimentación) y que se destina a zonas verdes y equipamiento.

- Zona en el paraje Eras Altas: Residencial y Equipamiento. Se crean dos nuevos viales de conexión con el suelo urbano consolidado, sin justificación alguna lo que supone una modificación más del documento.
- En varios planos del documento se observa un vial que no se contemplaba en la modificación puntual nº 2 del PDSUO en la zona de la antigua carretera a Cuenca.

2. RESPECTO AL DOCUMENTO:

El documento, en caso de subdividirlo en partes, es más razonable que conste de un documento de Información y otro de Planeamiento como las Modificaciones MP-2 y MP-3 precedentes.

Respecto al Documento escrito:

- Falta el documento de Estudio de Impacto Ambiental.
- Deberá justificarse la suficiencia de las infraestructuras y entre ellas las de abastecimiento con el cálculo de la demanda hídrica, que según se indica en la pág. 10 de la memoria justificativa, se incluye en el documento.
- Se debería incluir en la Memoria Justificativa la ficha correspondiente a la Modificación de la Ordenación de la Zona de Servicios Rural con la distribución de sus superficies, si bien señalando que corresponde a una modificación de la OD.
- Preferiblemente numerar y nombrar todos los puntos y ámbitos que comprende a modificación en la descripción de la actuación en correspondencia con las fichas para una mejor definición de la misma.
- Páginas 3, 4, 5, 6 y 7 de la memoria justificativa: donde dice NNSS debe decir PDSUO y donde dice MP N° 5 debe decir MP N° 4.
- Donde proceda, donde dice COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO debe decir COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Respecto al Documento gráfico Planos:

Se presenta una cantidad de planos exagerada que en lugar de servir de aclaración para entender la Modificación la entorpece y complica.

- Respecto a los Planos de Información: (estado actual):
 - o No procede denominar el documento de información como "Documento de Información Propuesta".
 - o Tampoco procede presentar original y modificado de los planos de Información (de viario y redes) pertenecientes al Documento de Información del planeamiento vigente. Bastará con que el documento de Información de la Modificación contenga, exclusivamente, **la Información del estado del viario y las Infraestructuras existentes en el momento en el que plantea la presente modificación.**
Sobra indicar en las cartelas que el plano modifica al original de la DSUO. No son planos de Planeamiento.
 - o Los Planos, que denomina de Ordenación Detallada y que son los sustituyeron a los de Planeamiento de la DSUO en las respectivas MP-2 y MP-3, si proceden como información del planeamiento vigente correspondientes al estado actual.

- El plano P-02-07 que fue creado en la MP-3 como una nueva hoja del plano de Delimitación del SU de la DSUO. Se nombró por error como P-02-07 que ya existe y se corresponde con la hoja 6 del plano P-02 de la DSUO, debiendo haberse nombrado, entonces, la nueva hoja como **P-02-08** el correspondiente al de la MP-3. Esta corrección que debería hacerse en la Modificación se deberá recoger en la Memoria.
 - Por otro lado, no procede tampoco incluir el Plano denominado P-02-07* como plano modificado del Planeamiento vigente (MP-3), puesto que no ha sido ni propuesto ni aprobado en ninguna Modificación. Solo procede incluirlo como plano de Información sin indicar que modifique a ningún otro y, en todo caso indicando que es la ordenación efectivamente ejecutada.
 - Respecto a los planos OE y OE* (que se presenta como plano modificado del correspondiente de la MP-3):
 - No se corresponde estrictamente con un plano de OE del casco urbano existente y mezcla los conceptos de Zona y clasificación del suelo (Zona rústica de especial protección ambiental). Tampoco representa la clasificación de las dos categorías del SU y se indican realmente ordenanzas en lugar de zonas
 - No procede incluir el plano OE* modificado en el documento de Información. El plano de OE del estado actual será el correspondiente a la Ordenación efectivamente aprobada y señalando las determinaciones de OE establecidas en el Art. 19 RP.
- Respecto a los Planos de la Modificación:
- No procede incluir los planos de Información de edificación y redes (I-04) y Viario y Equipamiento (I-05) como planos "REMODIFICADOS" de los planos de Información del DSUO vigente (estos planos no son objeto de modificación porque no son, en sí mismos, planos de Planeamiento).
En todo caso la Modificación podrá indicar las redes que deben ejecutarse para poder completar la urbanización.
 - Respecto a los planos que se denominan ahora de Ordenación detallada (de Planeamiento que corresponden a los Delimitación del suelo del planeamiento vigente) y que reflejan la Ordenación propuesta en la modificación MP-4, no es necesario incluirlos en el Documento dos veces: una vez como parte del documento de modificación explicativo y otro como parte del documento de Refundición. **Estos planos constituirán en sí los planos de Refundición que son los ÚNICOS que realmente sustituyen a los del planeamiento vigente. Y que son los que deben incluir en la cartela a que plano del planeamiento sustituyen.**
 - Debe distinguirse las clases de suelo SUC y SUR. Los ámbitos reclasificados de las Modificaciones precedentes si no han alcanzado la categoría de solar por haberse ejecutado la urbanización y la edificación, seguirán teniendo la clasificación de SUR. En caso contrario y si merecen la clasificación de SUC deberá señalarse en la Memoria.
 - Respecto a los planos de OE se hacen las siguientes consideraciones:
Un plano de OE del núcleo urbano debe contener las siguientes determinaciones:
 - Clasificación del suelo: SUC y SUR (no se contempla el SUR).
 - Dotaciones de Equipamiento, Zonas Verdes y comunicaciones (en su caso).
 - Zonificación, en su caso.

El planeamiento vigente de este núcleo no determinaba zonificación como tal, distinguiendo exclusivamente a nivel de OD: las zonas verdes o libres, alineaciones y alturas, además de la delimitación del SU. Existiendo una sola Ordenanza para todo el casco urbano.

Parece, en todo caso, razonable señalar, las tres zonas remitidas a las ordenanzas existentes actualmente como resultado de las modificaciones MP-2 y MP-3: y diferenciadas por uso y tipología: Casco urbano consolidado, residencial unifamiliar e Industrial.

Se aportan dos planos de OE (Superficies y Zonificación) que ninguno de los dos responde exactamente a las determinaciones de un plano de OE:

- El plano OE de Zonificación

La leyenda que acompaña a estos planos de OE, no resulta nada clara y mezcla determinaciones de OD con las de OE cuyo objeto no es establecer determinaciones de ordenanzas tipológicas expresivas de alturas y nº de plantas, etc. (Art. 20 RP LOTAU)

Por otro lado habla de Zonas, con independencia de que sea SR o SU (Zona Rústica de especial protección ambiental) y del resto del núcleo solo habla de Zona libre y Zona Dotacional.

- El plano OE de Superficies: Se entiende que este plano pretende explicar los ámbitos de actuación de la modificación MP-4 y el aumento dotacional que supone. Este plano tiene sentido como parte del Documento de Modificación como elemento explicativo y justificativo de esta.

En Resumen, respecto a la Documentación Gráfica de la modificación se considera que es excesiva y se repite innecesariamente. La documentación Gráfica, basta con que conste de:

Planos del estado actual de los ámbitos a Modificar:

- Los correspondientes del planeamiento vigente y/o modificaciones precedentes (Delimitación de Suelo Urbano que corresponden a la OD).
- En su caso, de las infraestructuras existentes en el momento actual (Infraestructuras y Pavimentación) al efecto de Justificar la ampliación del SUR propuesto.
- Otros planos de Información que procedan: Así el plano de catastro de rústica.
- Resumen de la OE en el estado actual y con las determinaciones correspondientes ya indicadas.

Planos de la Modificación correspondientes al estado propuesto:

- Planos que se consideren necesarios explicativos y/o justificativos de la modificación que se plantea. (Como el plano de Superficies de los ámbitos)
- Los correspondientes del planeamiento con las modificaciones propuestas (Planos de Delimitación de Suelo Urbano que corresponden a la OD): Planos de Refundición.
- Un plano resumen de la OE en el estado propuesto con las determinaciones ya indicadas.
- En su caso y si procede, esquemas de las Infraestructuras necesarias para completar la urbanización en los ámbitos propuestos.

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 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 Ordenación del Territorio y 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. Todos los documentos de la Modificación deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe, observando también las modificaciones que puedan resultar del trámite 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 julio 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 Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitió un informe con fecha 14-5-2008 sobre la Modificación Puntual Nº 3 del Plan de Delimitación del Suelo Urbano de Sotorribas. Para dar cumplimiento a las observaciones realizadas, el Ayuntamiento ha introducido modificaciones sustanciales consistentes en la reclasificación de 4.034 m² de suelo rústico de reserva a urbano de reserva, sumados a los 12.191 m² previstos anteriormente.

La presente Modificación tiene como objeto un cambio en la clasificación 16.225 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

- 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**.

EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN

- El plano de información correspondiente debe expresar de forma gráfica la topografía del terreno; lógicamente, el terreno objeto de esta Modificación.

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 Ordenación del Territorio y 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, con la abstención de la representante de la Diputación Provincial y el voto favorable de todos

los demás miembros, **asumir** en su totalidad el presente informe. Todos los documentos de la Modificación deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe, observando también las modificaciones que puedan resultar del trámite 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 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CASASIMARRO (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 Ordenación Municipal de Casasimarro (Cuenca) redactada por D. Esteban Saralegui Arnaiz, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 19 de junio 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

Casasimarro cuenta con una población de 3.073 habitantes. El planeamiento vigente en el municipio es el Plan de Ordenación Municipal aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 27 de junio de 2000.

La presente Modificación tiene como objeto un cambio en la clasificación 67.638 m² de suelo rústico (SR), que pasaría a constituir un sector de suelo urbanizable (SUB) de uso residencial.

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

● **Adecuación al TRLOTAU y RPLOTAU**

El contenido de la innovación pone de manifiesto cierto desconocimiento del vigente TRLOTAU, así como de su Reglamento de Planeamiento (RPLOTAU). Por citar algunos ejemplos, no procede hablar de suelo urbanizable programado, del sistema de compensación o de la ordenación pormenorizada; en algunos casos sólo se trata de la

terminología empleada, pero en otros muchos la confusión es más profunda y afecta al contenido.

- **Alcance de la Modificación Puntual**

La Modificación Puntual es un instrumento de planeamiento y, como tal, no le corresponde organizar la actividad de ejecución; son los PAUs los que, en municipios con POM, tienen como objeto la gestión de la actuación urbanizadora.

Tal y como se ha planteado, la Modificación sobrepasa su función al abordar aspectos relativos a la gestión; y no sólo en el caso de los Documentos C o E (*"MEMORIA DE GESTIÓN" Y "ÁMBITOS DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO"*). En el Documento A (*"MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN"*), por ejemplo, se cita una permuta mediante *"convenio urbanístico"* en relación con el 10% del AT (apartado 5.2.7 *CESIÓN DE APROVECHAMIENTO*).

- **Legalización de actuaciones urbanizadoras**

El terreno que constituye el ámbito de la presente Modificación está actualmente clasificado en su totalidad como *"SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AMBIENTAL (SRPA)"*, disponiendo de un pinar que discurre a lo largo de su lindero oeste al cual, según explica la Memoria en su apartado 1. *ANTECEDENTES*, debe dicha protección.

Pese a que la documentación es -en general- muy poco clara y, en particular, el plano *OE-4* incluye la superficie del sistema general deportivo dentro de la *"delimitación actual suelo urbano"*, no se debe confundir la clasificación del suelo -según planeamiento vigente- con el uso o destino actual. En el caso de las instalaciones deportivas municipales que ahí se ubican y pasarán a formar parte del sector delimitado con esta propuesta.

- **Establecimiento de la ordenación detallada**

El establecimiento de la ordenación detallada (no *"pormenorizada"*, como se le denomina reiteradamente) no es imprescindible, si bien parece existir bastante confusión al respecto; así, en el apartado 5.1.3.- *DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO* leemos:

"Se define en la modificación según el artículo 20 de la LOTAU "Determinaciones de ordenación pormenorizada" apartado 8, la ordenación detallada en sectores de suelo urbanizable colindantes al suelo urbano con desarrollo a medio corto plazo. La ordenación pormenorizada que permita el desarrollo urbanístico del ámbito objeto de la presente modificación se llevará a cabo a través de un PAU, entendiéndose esta modificación suficientemente definida para dicho desarrollo."

El PAU es el instrumento que posibilita la gestión del SUB y, cuando la OD ya viene establecida en el planeamiento, el Plan Parcial viene sustituido en la Alternativa Técnica por un documento de asunción de la OD; por tanto, no tiene por qué intervenir en las determinaciones de la OD (salvo que no se haya establecido, o pretendan modificarse).

En cualquier caso, debe quedar claro que el establecimiento de la ordenación detallada no es preceptivo, sino solo una posibilidad.

- **Normas urbanísticas. Ordenanza**

Una vez que la Modificación opta por establecer la OD, las Normas urbanísticas deben regular: El coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo, las determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable, porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes, retranqueos, usos mayoritarios, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación del suelo.

Lo que se ha denominado “*Normas urbanísticas*” en este documento no pueden considerarse tales. Más bien parecen un resumen de los proyectos edificatorios previstos para las parcelas propuestas (De hecho, en el documento se mencionan las “*edificaciones proyectadas*”...): En cada parcela se “establecen” unas condiciones diferentes; unas veces la ocupación es del 33% y otras del 48%..., la superficie máxima construida (que se expresa como un total) no guarda relación con la de la parcela (no existe un coeficiente homogéneo de edificabilidad), etc.

Debe establecerse una Ordenanza para todo el ámbito con definición clara de las condiciones que han de regular la edificación. Puesto que se trata de una Modificación Puntual, la redacción de dicha Ordenanza debiera guardar coherencia con el POM vigente: Lo lógico sería ajustarse al modelo existente en este documento, estableciendo unas “*Condiciones Particulares de la Zona 5...*” (o como se quiera denominar) con la misma estructura de las cuatro Ordenanzas existentes, que es lo suficientemente completa y clara además de sencilla.

Es fundamental la revisión de la Ordenanza, ya que resulta determinante para la ordenación del ámbito. De sus condiciones dependen, por ejemplo: número de viviendas máximo (y en consecuencia, aumento de población), aprovechamiento objetivo total, aprovechamiento tipo, etc.

- **Zonas de ordenación urbanística**

El plano *OE-4* señala el ámbito como “*ZOU-2 SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO RESIDENCIAL*”, pero es la única mención relativa a ZOUs que aparece en todo el documento.

La delimitación de la ZOU correspondiente, que debe ajustarse a la regulación del anexo III RPLOTAU, se debe justificar expresamente en la Memoria, junto con el establecimiento del uso global mayoritario e intensidad y densidad de edificación máximas (art. 19.4 RPLOTAU).

- **Población estimada e incremento de recursos hídricos**

Debe efectuarse un cálculo del aumento de la población a partir del número –máximo- de viviendas que posibilite el desarrollo total del nuevo sector residencial previsto, así como del incremento de los recursos hídricos derivado de dicho crecimiento.

- **Señalamiento de sistemas generales**

Debe señalarse con claridad los sistemas generales, especificando siempre si están o no ejecutados, con expresión de superficies e identificándolos con un nombre concreto.

El sistema general de comunicaciones no queda nada claro: No tiene sentido considerar todos el viario del sector como un sistema general, que es lo que parece plantearse (“*Son las que resultan de la distribución de viales en el Sector sin incluir ninguna infraestructura de ámbito territorial ni municipal*”). Pero, además, con la regulación de usos prevista, los 5.280 m² de “viales” excluyen plazas de aparcamiento y aceras (¿?). Debe clarificarse todo ello, tanto en la Memoria justificativa como en la documentación gráfica.

- **Sistema general de espacios libres**

Aun cuando no fuera preciso ampliar la reserva, se deberá justificar el cumplimiento del estándar relativo al sistema general de espacios libres, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 19.5.a) RPLOTAU y en función del número de habitantes potenciales previstos por el planeamiento.

- **Cálculo del aprovechamiento tipo**

Para el cálculo del aprovechamiento tipo (art. 33 RPLOTAU) se dividirá el aprovechamiento objetivo o real (AO) total del AR –ponderado en función de los distintos

usos- entre la superficie de ésta, excluida la del terreno público existente ya afectado a su destino.

En el documento aportado, se obtiene un AT de 0,355 a partir del cociente:

$$16.503,35 \text{ UA} / (67.638 \text{ m}^2\text{s} - 21.145 \text{ m}^2\text{s}) = 0,355 \text{ Ua/m}^2\text{s}$$

La cifra obtenida se deberá revisar ya que:

- 16.503,35 UA (que se denomina “*aprovechamiento lucrativo residencial*”) aparece en los cuadros del *Documento C MEMORIA DE GESTIÓN* como suma del “aprovechamiento” correspondiente a las tres parcelas residenciales. Pero la aplicación de los coeficientes de homogeneización no tiene ninguna lógica; y la “*superficie real edificable m²c*” a la que supuestamente se aplican no es el resultado de unas condiciones de Ordenanza, por lo que resulta arbitraria y no se puede considerar como aprovechamiento objetivo o real.
- La superficie a descontar del total es la del terreno público existente ya afectado a su destino, con independencia de su consideración como sistema general o local. La Modificación calcula expresamente la superficie del sector sin “*sistema general adscrito*”, que es la única que descuenta; no considera ni menciona la superficie del vial perimetral que actualmente da acceso a la zona deportiva.

Una vez establecida una Ordenanza coherente para el sector, se deberá calcular el aprovechamiento objetivo total del ámbito, utilizando coeficientes de ponderación en caso de mantener las previsiones de vivienda con protección pública y expresando de forma razonada todos los cálculos en el documento.

Por otro lado, se deberá expresar con claridad las superficies actuales correspondientes a cada uso y las resultantes de la nueva ordenación, de forma que se entienda cual es la superficie de uso dotacional existente ya afectado a su destino.

• **Regulación de usos**

La Modificación debe ajustarse a la regulación de usos prevista en el anexo I RPLOTAU. Es especialmente extraña la siguiente estructura, planteada para los usos dotacionales de comunicaciones (DC) y de zonas verdes (DV) en este documento:

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EL)
ZONAS VERDES, PEATONALES (J)
ÁREAS DE JUEGO (AJ)
ACERAS, APARCAMIENTOS (AP)

VIALES (SV)

Tampoco se entiende a qué uso se refiere con el siguiente término que, en el apartado 5.1.4.- *JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA*, denomina el nuevo destino para la edificación existente: “*Dotación de Bien estar social (alojamiento)*” (¿?)

• **Viviendas con protección pública**

No se entiende el apartado 5.1.5.- *JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL ESTABLECIDAS POR EL DECRETO 248/2004 Y LEY 2/1998 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA*: Ni es de aplicación dicho “estándar” (la población es inferior a 10.000 habitantes), ni este apartado tiene más contenido que citar el precepto legal; pero además, lo hace de forma errónea, ya que no se trata del art. 19 TRLOTAU ni se transcribe de forma literal.

Por otro lado, y pese a que no resulte preceptivo, si lo que se pretende es asegurar la construcción de viviendas con algún tipo de protección pública, se deberán establecer las correspondientes condiciones que así lo garanticen; como ya se ha comentado en relación con la Ordenanza, no se pueden “fijar” condiciones arbitrarias para cada parcela.

- **Estándares de calidad urbana**

Habrà de justificarse expresamente, una vez revisadas las Normas urbanísticas y establecida una Ordenanza coherente que permita obtener la edificabilidad lucrativa, la reserva mínima de suelo dotacional público, según lo dispuesto en el art. 22 RPLOTAU.

EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN

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 de esta Modificación Puntual nº 3, y tratándose de una innovación que reclasifica suelo rústico, la estructura del documento debiera aproximarse al siguiente contenido mínimo:

- Memoria informativa y justificativa
- Estudio de impacto ambiental
- Planos de información
- Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión
- Planos de ordenación
- Documento de refundición

Aún teniendo en cuenta la diferente nomenclatura empleada, no existe entre la documentación aportada estudio de impacto ambiental ni documento de refundición.

En particular, y en cuanto a la documentación presentada:

- **Documento A. MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN**

Se debe revisar en consonancia con la ordenación, procurando reducir y aclarar su contenido, ajustándolo en lo posible a lo dispuesto en el art. 41 RPLOTAU.

Además de las consideraciones efectuadas en relación con el contenido, y que necesariamente obligan a corregir este documento, existen otros “errores” o aspectos que se deben aclarar y/o revisar. Por citar algún ejemplo:

- En el apartado 4.3.3.- *INCIDENCIA DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE APLICACIÓN (LEGISLACIÓN SECTORIAL)* se puede leer:

“Cabe destacar que la única incidencia reseñable existente en la parcela puede ser el área de protección y exclusión que la carretera de Casasimarro – la Roda ofrece en esta parcela...”

Por un lado se están mezclando -de forma indebida- conceptos diferentes, como son la ordenación territorial y la legislación sectorial. Pero además hay que advertir que, si bien en cuanto al primero de ellos, no existe Plan de Ordenación Territorial que le afecte, en lo referente a legislación sectorial, no se puede considerar únicamente la relacionada con la carretera; se estaría ignorando, por ejemplo, la legislación sobre accesibilidad, medio ambiente, cultura (yacimientos arqueológicos), etc.

- Una de las “*determinaciones generales vinculantes*” (¿?) que aparecen en el apartado 5.1.3.- *DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO* es:

“ Aprovechamiento edificatorio 16.503,35 m² utc (R)”*

Sin entrar a cuestionar la cifra, no se puede utilizar un término casi coloquial (“*aprovechamiento edificatorio*”) para cuantificar edificabilidades en un documento de planeamiento. La cifra correspondiente tendrá un sentido que, con esa denominación, es imposible entender. Se deben utilizar los términos con propiedad, ajustándose a lo dispuesto en el TRLOTAU en relación con las diferentes clases de aprovechamiento urbanístico.

Tampoco se entiende qué significa “utc”, ni cual puede ser la unidad empleada.

- El aprovechamiento objetivo o real total de un ámbito que ya tiene establecida su OD será resultado de aplicar las condiciones de Ordenanza. En cualquier caso, no es correcto cómo se expresa el apartado 5.2.5.1.- *APROVECHAMIENTO OBJETIVO O REAL*:

“El aprovechamiento objetivo del sector es 1,4 m²c/m². (15.557,5 m²c / 11.105,10 m²s).”

1,4 m²c/m² sería, en todo caso, el coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta que, para una superficie calificada de 11.105,10 m²s, permitiría materializar un techo edificable de 15.557,5 m². O, dicho de otra forma, la “edificabilidad” que forma parte de las Condiciones de volumen de Ordenanza.

- Los coeficientes de homogeneización que aparecen en el apartado 5.2.3 no coinciden con los del 5.2.5.6.- *COEFICIENTES CORRECTORES DE HOMOGENEIZACIÓN* que es, en realidad, una transcripción parcial del art. 34 RPLOTAU (donde se establecen unos coeficientes para usar con carácter subsidiario).

No tiene sentido citar este precepto cuando la Modificación Puntual ya ha planteado unos coeficientes de homogeneización; si bien dichos coeficientes (en el apartado 5.2.3) no parece que tengan sentido (No se entiende que para cada uso aparezcan dos coeficientes: por m² construido y por m² de parcela). A falta de un estudio riguroso y justificado sería preferible utilizar los coeficientes que establece el art. 34 RPLOTAU

- El apartado 5.2.8 *SISTEMA DE ACTUACIÓN* no procede, y está lleno de errores de concepto. Se debe eliminar en su totalidad, así como el 5.2.9 *DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN*. La gestión del SUB se efectuará mediante el preceptivo PAU, y el documento debe dejarlo claro, fijando además la forma de gestión (directa o indirecta).

- **Documento B. ANEXO MEMORIA P.O.M.**

El documento B dice tener por objeto enumerar *“las partes y artículos del POM en vigor, que quedan modificados tras la aprobación definitiva del mismo”*.

Se podría pensar que se trata del preceptivo documento de refundición pero, tal y como se ha redactado, no tiene sentido:

- Apartado a): Parámetros del punto 1.05

Es evidente que va a existir variación en las superficies, tratándose de una reclasificación de SR. Pero no tiene sentido incluir el nuevo cómputo, ya que el criterio seguido por el POM es más que discutible. En cualquier caso, las nuevas superficies reflejadas implican que se está considerando 5,63 Ha de superficie de sistemas generales, lo cual es completamente falso.

- Apartados b) y c): Normas particulares para las distintas clases de suelo

No tiene sentido continuar la estructura del POM incluyendo apartados tanto en las Normas particulares para suelo urbanizable como en las Normas particulares para el suelo urbano. Además, este último (suelo urbano) es una especie de “Ordenanza” que, obviamente, no define ni regula nada, ya que remite condiciones como ocupación o edificabilidad a *“la definida en cada parcela”*. Y el apartado a incluir en suelo urbanizable arrastra muchos de los errores recurrentes de la Modificación (regulación de usos, mención al sistema de compensación, etc.).

- **Documento C. MEMORIA DE GESTIÓN**

Gran parte del contenido de esta Memoria no tiene sentido y/o no se ajusta a lo dispuesto en el TRLOTAU. Por citar un solo ejemplo, se puede leer en relación con los “plazos”, en el apartado 4 del C-2, lo siguiente: *“Se establece un plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de la Modificación para la transmisión al Ayuntamiento, en pleno*

dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria que tendrá lugar, junto a la adjudicación de todas y cada una de las fincas resultantes, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por compensación (propietario único)."

En cualquier caso, y puesto que la Modificación Puntual es una figura de planeamiento y no de gestión (que será el objeto del preceptivo PAU para la ejecución del ámbito) se debe eliminar esta "Memoria de gestión" en su totalidad.

- **Documento D. NORMAS URBANÍSTICAS**

Se debe revisar de forma íntegra, de acuerdo con las consideraciones efectuadas en relación con el contenido, estableciendo una Ordenanza coherente para el sector.

- **Documento E. ÁMBITOS DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO**

Este documento pretende establecer las "nuevas determinaciones de ordenación adecuadas a la nueva calificación del suelo": Se refiere a los objetivos y criterios de ordenación, así como a las "determinaciones estructurantes" y las "determinaciones de ordenación pormenorizada".

Sin embargo, ni la terminología ni el contenido se ajustan al TRLOTAU. Por ejemplo, la "ordenación pormenorizada" es una relación de parcelas resultantes, con una serie de parámetros edificatorios para cada una de ellas; con la arbitrariedad que supone (no existe una Ordenanza de aplicación para todo el uso residencial) y repitiendo uno de los apartados de las Normas urbanísticas.

Por otro lado, en lo referente a los "ámbitos", la Modificación no debe ir más allá de su definición (una única área de reparto y un único sector) y el establecimiento de las determinaciones de la ordenación estructural y detallada. Justificado todo lo anterior en la Memoria, los aspectos relativos a la gestión serán objeto del preceptivo PAU, por lo que se debe eliminar este documento.

- **PLANOS DE INFORMACIÓN**

En cuanto a la documentación aportada:

- **I-3 ESTRUCTURA CATASTRAL VIGENTE**

No es un plano catastral, sino el mismo que aparece como base en toda la documentación gráfica.

- **I-6 CLASIFICACIÓN SUELO PLAN ACTUAL**

El plano no expresa que la totalidad del ámbito es suelo rústico de protección ambiental. Se limita a señalar lo mismo que todos: idéntica base cartográfica (con el repetitivo sombreado de árboles) y delimitación -actual- de suelos urbano y rústico.

En realidad, la clasificación actual viene muy clara en dos planos del vigente POM: P-0 y P-10; es mucho más correcto incluir copia de los mismos que efectuar un plano que no solo no aporta nada, sino que omite información (protección del suelo rústico).

- **I-7 PLANO SUPERPUESTO**

No tiene sentido incluir la ordenación propuesta que, en realidad, no hace sino dificultar la lectura del plano. Sin embargo, se echa de menos una leyenda explicativa para poder interpretar las diferentes líneas de delimitación de ámbitos.

La superposición tendría sentido para explicar la delimitación del ámbito que, según la Memoria, está constituido única y exclusivamente por "la parcela definida por el Plan de Ordenación Municipal y catastro como Parcela 1 del Polígono 17 así como parte del vial colindante a la misma por el Este...": Debe señalarse claramente qué parte del vial (con expresión de superficies) pasa a incorporarse al sector; tal y como se ha grafiado el plano no se entiende la definición de los diferentes ámbitos. Además, resulta muy extraño que el extremo del vial planteado con la nueva ordenación no coincida exactamente con lo que parece el límite del sector por el este.

- **PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Se aportan los siguientes planos:

- *OE-1 CLASIFICACIÓN SUELO MODIFICACIÓN*
- *OE-2 DELIMITACIÓN SISTEMAS GENERALES*
- *OE-3 DELIMITACIÓN*
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
ÚNICA ÁREA DE REPARTO SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
ÚNICA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
- *OE-4 DELIMITACIÓN*
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ZOU

En cuanto a dicha documentación gráfica:

- Cuatro planos suponen un número excesivo para representar: Un único sector, una única área de reparto, una única ZOU, y dos sistemas generales (equipamiento y redes viarias). Como consecuencia de lo anterior resultan repetitivos (en todos se ha reflejado la ordenación “detallada” del sector, aún siendo planos de OE) y, pese a ello, poco claros; por ejemplo en lo relativo a sistemas generales. Las determinaciones de OE antes mencionadas se pueden representar en un único plano. Basta con delimitar de forma clara el ámbito (que es a su vez sector de SUB, AR y ZOU) y señalar los sistemas generales.
- Tratándose de planos de OE, no tiene sentido representar la ordenación detallada de forma repetida y con idéntico nivel de detalle que en los planos de OD, sombreando incluso árboles o espacios peatonales, o expresando el diseño interior de parques y jardines.
- No es cierto que el suelo en que se ubica el equipamiento de sistema general (zona deportiva municipal) sea suelo urbano (está delimitado en todos los planos por una línea que la leyenda denomina “*DELIMITACIÓN ACTUAL SUELO URBANO*”). Si bien las condiciones en suelo rústico se encuentran en suspenso, el POM clasifica la totalidad de la parcela que constituye el ámbito de esta Modificación como “*SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AMBIENTAL (SRPA)*”.
- El plano *OE-2 DELIMITACIÓN DE SISTEMAS GENERALES* señala todos los viales del sector, lo cual no tiene ningún sentido e implica confundir sistema general y sistema local. Únicamente podría tener tal consideración el vial que conecta el casco con la zona de equipamiento.

- **PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Se aportan los siguientes planos:

- *OD-1 DEFINICIÓN SISTEMAS LOCALES DOTACIONES*
Pese al título en la leyenda aparece “*DEFINICIÓN SISTEMAS GENERALES DE DOTACIONES*”. En realidad es un plano de calificación o usos pormenorizados (sin que la distinción esté en la consideración de sistema local o general). Dejando al margen su contenido, ya comentado en cuanto a la regulación de usos, hay que decir que gráficamente es casi idéntico a otros planos: en todos ellos se sombrea reiteradamente y de forma machacona árboles, zonas peatonales o edificios (no solo existentes sino incluso a veces también los que parecen preverse); información que en la mayoría de los casos sobra, no resulta correcto ni procedente en un instrumento de planeamiento, y no hace más que entorpecer la lectura del plano o enmascarar lo que realmente debiera expresarse.

- **OD-2 ALINEACIONES VOLÚMENES COTAS Y RASANTES**

El plano representa una posible parcelación y sitúa la edificación en cada una de las parcelas: No es un plano de alineaciones, cotas y rasantes. En realidad, como ya se ha comentado, el procedimiento empleado no es el correcto sino que se ha invertido: La "Ordenanza" no es tal, sino que remite a la documentación gráfica: En cada "parcela" se puede leer: "*VOLUMETRÍA: La definida en la documentación gráfica (perfiles volumétricos)*". De forma que el plano de alineaciones se utiliza como "herramienta" para definir una Ordenanza inexistente y, arbitrariamente, situar la edificación.

Fuera del ámbito correspondiente a las manzanas residenciales, el plano es casi idéntico al OD-1. Las cotas, que constituyen una diferencia, se leen con dificultad y no se entienden bien.

- **OD-3 PARCELARIO Y USOS PORMENORIZADOS**

Salvo la superficie de cada "parcela" residencial, no expresa nada que no aparezca ya en alguno de los planos anteriores.

- **OD-4 ORDENACIÓN PREVISTA**

Gráficamente no solo no aporta nada sino que resulta completamente improcedente: Se representa la edificación sobre las parcelas, de forma similar al plano OD-2, pero destacando aún más con el color tanto viviendas como espacio libre privativo; incluso se utilizan sombras para dar volumen a edificaciones, farolas, etc.

Puesto que se ha de revisar la ordenación detallada, estableciendo una Ordenanza coherente que regule las condiciones de edificación del ámbito, se deberá reducir el número de planos. Para representar la OD de un sector residencial basta con un plano o, a lo sumo, dos. Pero se deben cuidar los grafismos y escalas para facilitar la lectura de los mismos, seleccionando la información y eliminando todo aquello que entorpezca o no exprese nada de interés; como la reiterada representación de árboles coloreados en verde o algunos de los rayados ("zona peatonal", sistema general deportivo, etc.).

El/los planos deben limitarse a representar de forma clara los sistemas locales de dotaciones, alineaciones, rasantes y usos pormenorizados.

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 Ordenación del Territorio y 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 de sus miembros, **asumir** en su totalidad el presente informe. Todos los documentos de la Modificación deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe, observando también las modificaciones que puedan resultar del trámite de información pública y concertación interadministrativa. Deberán redactarse de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos.

En relación con el trámite de concertación interadministrativa señalar por guardar estrecha relación con esta Delegación Provincial, que tal y como nos ha informado la Dirección General del Agua, no les consta que se haya solicitado informe a esa Dirección General, lo que se le comunica a efectos oportunos.

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.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DE VALDEMECA (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 1 del Plan de Delimitación del Suelo Urbano de Valdemeca (Cuenca), redactada por D. Gamaliel López Rodríguez, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 1 de agosto 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

Valdemeca cuenta con una población de 105 habitantes. El planeamiento vigente en el municipio es el Plan de Delimitación del Suelo Urbano de Valdemeca aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 24 de febrero de 2003.

II. ESTUDIO TÉCNICO

La presente Modificación tiene como objeto:

1. Permuta de calificación entre dos parcelas situadas respectivamente en suelo urbano consolidado (SUC) con uso de equipamiento (Ordenanza 5ª), y en suelo urbano de reserva (SUR), con calificación de zonas verdes y espacios libres (Ordenanza 3ª)

En el origen de esta propuesta está la efectuada por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, para la construcción de un Centro de Interpretación de la Naturaleza en una parcela ubicada en SUR denominada "Los Quiñones", demandando una superficie de 1.000 m².

Para ello, es preciso un cambio en la calificación de dichos terrenos (actualmente con uso agrario y sin edificaciones), cuyo uso asignado por el vigente PDSU es el de "Zonas verdes y espacios libres" (Ordenanza zona 3ª).

Por otro lado, la parcela “La Puentequilla”, que se encuentra libre de edificaciones y dentro del SUC, dispone en la actualidad de una pista polideportiva en su extremo occidental, que ocupa 945,19 m², y de un jardín que ocupa el resto de su superficie. Está calificada, según el vigente PDSU como “Equipamiento” (Ordenanza 5^a).

Partiendo de esta situación, el primer objetivo de la Modificación Puntual es una permuta de usos entre las dos parcelas descritas (de zona verde a equipamiento y viceversa). Y, puesto que el uso de zona verde ya se encuentra actualmente consolidado en gran parte de la parcela “La Puentequilla”, se propone que la permuta alcance a toda la superficie que ocupa el jardín existente, y no solo los 1.000 m² que requiere el uso de equipamiento.

La situación, actual y resultante de la Modificación, queda resumida en el siguiente cuadro:

| Parcela y clasificación | ESTADO ACTUAL | | MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 | |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| | Superficie | Calificación | Superficie | Calificación |
| “La Puentequilla” SUC | 3.348,38 m ² | Equipamientos | 945,19 m ² | Equipamientos |
| | | | 2.403,19 m ² | Zonas verdes y espacios libres |
| “Los Quiñones” SUR | 6.572,01 m ² | Zonas verdes y espacios libres | 2.403,19 m ² | Equipamientos |
| | | | 4.168,82 m ² | Zonas verdes y espacios libres |

2. Modificación de las Ordenanzas de la zona 5^a: Equipamiento

Con el objeto de posibilitar la implantación puntual de arquitectura contemporánea en edificios de interés público, se propone un cambio en la Ordenanza 5^a (“Equipamientos”); la actual remite en sus Condiciones Estéticas a las Generales del PDSU, muy restrictivas para el diseño del proyecto.

3. Establecimiento de condiciones de cerramiento de parcelas

Se propone incorporar al PDSU una regulación de las condiciones relativas al cerramiento de parcelas, ahora inexistente, con el objeto de evitar que se produzca una pérdida de la imagen del núcleo urbano.

III. CONSIDERACIONES

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

EN RELACIÓN CON EL CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

- Permuta de calificación entre dos parcelas situadas respectivamente en suelo urbano consolidado (SUC) con uso de equipamiento (Ordenanza 5^a), y en suelo urbano de reserva (SUR), con calificación de zonas verdes y espacios libres (Ordenanza 3^a)

De acuerdo con el art. 39.3 TRLOTAU, “la innovación de un Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.”

- Modificación de las Ordenanzas de la zona 5ª: Equipamiento

En el vigente PDSU, dentro de las *Condiciones Particulares de la Zona 5ª: Equipamiento*, las *CONDICIONES ESTÉTICAS* son “*las señaladas en las Condiciones Estéticas Generales de esta Normativa*”. Este párrafo es el que la Modificación propone sustituir por: “*Las señaladas en las Condiciones Particulares de los Usos Dotacionales de esta Normativa*”.

Es decir, en lugar de remitir a las Condiciones Estéticas Generales (muy restrictivas), a la Ordenanza 5ª le sería de aplicación lo siguiente: “*Desde el punto de vista de condiciones de volumen y estética, serán libres, con las únicas limitaciones de mantener una altura máxima de tres plantas y adaptarse al entorno en el caso de existencia en el mismo de edificaciones monumentales o de calidad tipológica o ambiental.*”

Sin embargo, existe una contradicción (que ya se produce con el vigente PDSU: El apartado 3.6.1.- *Aplicación* establece de forma explícita que dichas Condiciones Estéticas Generales “*...son de aplicación a todas las actuaciones urbanísticas y edificatorias, por mínimas que estas sean...*”; algo que, por otro lado, ya resulta evidente al tratarse de Condiciones de carácter general.

Por todo ello, en tanto no se modifique el citado apartado 3.6.1 que regula la aplicación de las Condiciones Estéticas Generales del PDSU, no se puede pretender que un uso determinado quede exento de su obligatoriedad: El planteamiento de la Modificación no resulta efectivo puesto que, para un equipamiento, seguirían siendo aplicables en cualquier caso tanto las Condiciones Estéticas Generales (son generales, para cualquier actuación edificatoria en el núcleo) como las Condiciones Particulares del Uso Dotacional. Y la única forma de cumplir ambas es ajustarse a las Condiciones Generales, que por ser más restrictivas prevalecen.

El objetivo que pretende la Modificación requiere revisar, además, la redacción del apartado 3.6.1 para regular de otra forma la aplicación de las Condiciones Estéticas Generales. Por ejemplo, se les podría dar un carácter subsidiario, o remitir su aplicación a lo que establezcan las Condiciones Particulares de cada Ordenanza; pero, en cualquier caso, se tendría que eliminar la obligatoriedad de aplicación “*a todas las actuaciones urbanísticas y edificatorias, por mínimas que estas sean...*”.

- Establecimiento de condiciones de cerramiento de parcelas

A diferencia de lo que sucede con las Condiciones Estéticas, las Condiciones Generales de Volumen establecen expresamente que “*estarán sujetas a las particulares que para cada caso concreto, se establezcan en esta normativa*”, por lo que no es preciso modificar su ámbito de aplicación (apartado 3.4.1.- *Generalidades*).

Sin embargo, no tiene sentido tocar todas las Ordenanzas, solo con el objeto de establecer, dentro de sus Condiciones de volumen, que para el cerramiento de parcela serán “*las señaladas en las Condiciones Generales de Volumen de esta Normativa.*” Lo lógico precisamente es, a menos que se establezca otra cosa distinta, que sean de aplicación las Condiciones Generales (de la edificación, de volumen, estéticas, etc.) del PDSU; para eso están.

Por tanto, se debe eliminar de la Modificación los párrafos que se proponían añadir dentro del 3.8.1.- *Normas específicas para Suelo Urbano*, a excepción del relativo a las *Condiciones Particulares de la Zona 5ª: Equipamiento*.

EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN

- El planeamiento vigente en el municipio es el PDSU aprobado por la CPU el 24 de febrero de 2003; no procede citar las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Cuenca.

- El plano denominado *O 02 ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA: ZONIFICACIÓN Y ALINEACIONES* es, además del único plano estrictamente de ordenación (el *O 01 ORDENACIÓN DETALLADA ACTUAL: ZONIFICACIÓN Y ALINEACIONES* es realmente de información) el plano de refundición de la Modificación propuesta, por lo que debería seguir un criterio similar al del ORD 3 del PDSU -que sustituirá- y utilizar el color. No obstante, a la vista del citado ORD 3, es preferible que la zona 1ª (Residencial casco consolidado) se deje como está (sin las líneas azules que aparecen en el actual), señalando con color el resto (todo lo que aparece en la leyenda).
- No se aporta documento de refundición relativo a las propuestas de cambio en las Normas Urbanísticas. Como mínimo, deberá incorporar la nueva redacción completa de las Condiciones Particulares de la Zona 5ª: Equipamiento.

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 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 Ordenación del Territorio y 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. Todos los documentos de la Modificación deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe, observando también las modificaciones que puedan resultar del trámite 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 7º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DE LAS NN.SS. DE SAN CLEMENTE (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 el expediente que se están tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 6 de las NN.SS. de San Clemente (Cuenca) redactada por los arquitectos D. Carlos Bermejo Patón y D. Ángel Soria Bollo, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 22 de Julio 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: 6.879 hab.

Planeamiento vigente en el municipio: NNSS, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 16-06-1982 y varias modificaciones puntuales.

Objeto: la MP- Nº 6 tiene por objeto la reclasificación de SR de propiedad municipal situado al norte del casco urbano como SUB para la construcción de viviendas sociales e incluir los equipamientos pertenecientes a los SSGG: Helisuperficie utilizada del SESCAM y las Infraestructuras de abastecimiento de agua del casco urbano.

II. ESTUDIO TÉCNICO

Antecedentes:

El planeamiento vigente en San Clemente son las NNSS aprobadas en CPU de 16-06-1982, que clasifican SU, SAU y SNU, contemplando dos zonas PP1 y PP2 a desarrollar mediante PP.

La MP Nº 1 reclasifica 26.537 m² de SR como SU para uso residencial privado y la construcción de una Casa de la Cultura como equipamiento.

La MP Nº 2 reclasifica igualmente 229.703 m² de SR de propiedad Municipal como SAU para la realización de un polígono Industrial (sector SI-1).

La MP Nº 4 modificación de la Norma nº 20 de las NNSS.

Modificación Puntual Nº 6

La presente Modificación contempla:

- a) Reclasificar ¿X? m²s de SR como SUB y ¿X? m² de SU a SUB, con uso global mayoritario Residencial. Se delimita un sector SR-1 de SUB que comprende ambas superficies de suelo
- b) Reubicar la zona verde existente en una parcela de SU del Planeamiento vigente, que se dispone en torno a la superficie existente en el SR destinada a una helisuperficie del SESCAM.
- c) Se establece la OE del Sector y establece como SSGG las instalaciones existentes correspondientes a depósitos de agua y almacenes municipales y la helisuperficie del SESCAM.

Documentación:

Memoria.

Ámbito de Actuación: "Cerro del Esparto"

Superficie del ámbito: 88.794 m²

Linderos: Al Norte con SRR y al sur con el SU con calificación de zona verde.

Norte: Propiedades privadas.
Sur: Avda. de la Guardia Civil.
Este: Carretera de la Alberca de Záncara
Oeste: Propiedades privadas.

Afecciones:

Impuestas por el planeamiento vigente: 10.704 m² de zona verde de SSGG a reubicar dentro del Sector.

Impuestas por las Infraestructuras existentes:

Autonómicas: Carretera CM-3009 a la Alberca de Záncara.
Helisuperficie del SESCAM
Locales: Depósitos de Agua municipales.
Almacenes Municipales
Transformador

Ordenación Propuesta:

Clasificación: SUB; Sector SI-1 "Cerro del Esparto".
Uso Global Mayoritario: Residencial.

Resumen de Superficies:

| | |
|---|-----------------------------|
| Viaro de SSGG: | 9.092 m ² |
| ZV reubicadas de SSGG: | 10.740 m ² |
| ZV de SSGG por aumento de población: | 1.168 m ² |
| Equipamiento | 10.813 m ² |
| Suelo para parcelas con aprovechamiento Privado de uso residencial, dotaciones locales Y viario según desarrollo de PP. | 57.017 m ² ? |
| Total SR-1 | 88.794 m² |

Ficha del Sector SR-1:

SUPERFICIES:

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Superficie Bruta del Sector: | 88794 m ² |
| S. de SSGG Interiores adscritos: | 30.609 m ² |
| S. neta del Sector: | 58.185 m ² |

USOS:

Uso Global mayoritario: Residencial
Usos Prohibidos: Industrial
Usos Compatibles: Resto

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

| | |
|--|-------------------------------------|
| Intensidad de Uso: | 0,60 m ² /m ² |
| Aprovechamiento lucrativo máximo: 0,60 x 58.185 = | 34.911 m ² t |
| Densidad Residencial máxima: | 30 viv/ha |
| Número máximo de viviendas: 58.185 m ² s x 30 viv /ha = | 175 viviendas |
| Aprovechamiento Tipo: | 0,393168 uas/ m ² s |
| Aprovechamiento privativo: | 90% del AT |

CESIONES:

| | |
|---|------------------------|
| SSGG: Parques y jardines públicos: | 1.168 m ² s |
| SSLL: Zonas Verdes: 10% (58.185 m ²)= | 5.819 m ² |
| Dotaciones: 20 m ² /100 m ² m ² t =34.911x20/100 = | 6.982 m ² s |
| Aparcamientos: Privadas: 1,5 plazas/ 100 m ² t = | 524 ud. |
| Públicas: 50% privadas = | 262 ud. |

AFECCIONES Y CONDICIONES:

- Será por cuenta del sector SI-1 su total urbanización; la conexión de sus Infraestructuras a los servicios existentes y las conexiones del viario de SSGG SG-DC-1 desde la CM-3009.
- El Equipamiento del SSLL se ubicará en la parcela situada al norte junto a las parcelas de SSGG SG-DEIS y SG-DV.
- Se establece un área de protección de la Helisuperficie de 92,50 m de radio con prohibición de cualquier construcción de uso residencial.

DESARROLLO Y GESTIÓN:

| | |
|-------------|---|
| Desarrollo: | PAU |
| Gestión: | Directa |
| Plazos: | 4 años desde la fecha de aprobación del PAU |

Justificación del cumplimiento del TR LOTAU:

SSGG de Espacios Libres:

Población censada en 2007: 6.879 hab.

Población prevista en el Sector: SR-1: 175 X 2,67 hab./vi = 467 habitantes

Población total= 7.346 hab.

S. de SSGG de Zonas verdes: 500 m²s/200 hab. = (500 x 7.346) /200 = 500 x 36.73 =18.365 m²s.

Se precisan además de los existentes 1.168 m².

Desarrollo y Gestión:

El Sector SR-1 constituye un área de reparto AR-1.

SSGG:

| | |
|---|-----------------------------|
| • Viario de SSGG (SG-DC-1): | 9.092 m ² |
| • ZV reubicadas de SSGG (SG-DV-1) : | 10.704 m ² |
| • ZV por aumento de población (SG-DV-2): | 1.168 m ² |
| • Equipamiento existente (10.813 m²): (SG-DEIS-1) | 2.025 m ² |
| (SG-DEIS-2) | 8.788 m ² . |
| Total | 30.609 m² |

El PP a incluir en el PAU que desarrolle el sector contendrá la OD: Usos pormenorizados Ordenanzas tipológicas, trazado del viario interior y delimitación de espacios públicos para dotaciones de SSLL.

Infraestructuras, servicios urbanísticos y conexiones:

Todas las acometidas de los nuevos servicios se realizarán desde la red municipal existente y desde la red de suministro de energía eléctrica de la Compañía suministradora.

Se indica que se cuenta con capacidad suficiente para dar servicio a las nuevas viviendas.

Consideraciones para la Evaluación ambiental preliminar:

Se integran una serie de medidas necesarias para la integración ambiental de los nuevos suelos conforme a las directrices medioambientales.

Planos:

Se adjuntan los planos siguientes:

- Planos de Información:
 - INF 01 Plano de Estructura de la Ordenación en las NNSS vigentes. E: 1/4.000
 - INF 02 Ámbito de actuación (OVC, SIGPAC, GOOGLE) E: 1/3.000
 - INF 03 Ámbito de actuación. Situación en el casco urbano. E: 1/2.000
 - INF 04 Ámbito de actuación. Topografía. Delimitación y Superficie. E: 1/ 1.000.
 - INF 05 Afecciones e Infraestructuras existentes. E: 1/ 1.000.

- Planos de Ordenación:
 - ORD 01 Clasificación del suelo. E: 1/ 4.000
 - ORD 02 Ordenación Estructural. E: 1/1.000

- Plano de Refundición:
 - P-01 Clasificación del Suelo E: 1/ 4.000

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.

Respecto al Objeto de la Modificación:

1. El ámbito de la Modificación incluye una parte de Suelo urbano que en el planeamiento vigente está calificado una parte como zona verde y una parte que se destinaba a equipamiento que figura como Cuartel de la Guardia Civil. Sin embargo la superficie correspondiente al SU (10.704 m²) se computa al completo como ZV. (Plano INF-05).
2. Además la delimitación del ámbito, que se clasifica totalmente como SUB deja fuera (y por lo tanto desclasifica) una pequeña parte de la parcela originariamente perteneciente al SU.
3. Deberá justificarse la posibilidad de la reclasificación de la parcela de SU a SUB fundamentándola en el TR LOTAU.
4. Conforme al Art. 39.3 del TR LOTAU: “La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo Informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo”
5. Respecto a la ubicación de las ZV de SSGG (SG-DV), y el hecho de que su forma responda exactamente a en la zona de protección de la helisuperficie, se deberá justificar adecuadamente en función de las condiciones exigidas en el Art. 24 del RP LOTAU.
6. Ninguno de los planos que reflejan el casco urbano actual (INF-01; ORD-01 y el de Refundición P-01 que debe sustituir al del planeamiento vigente reflejan la ampliación correspondiente a la MP-Nº 1 aprobada en fecha 28-11-1996.
7. De la OE que se presenta, se ve que quedan picos aislados de suelo al lado contrario del vial de SSGG establecido que no parece lógico incluirlos en el sector

solo por el hecho de pertenecer a la parcela rústica de origen. La delimitación de sectores debe responder a criterios de racionalidad y cumplirá las condiciones del Art. 28 del RP LOTAU.

Respecto al Documento presentado:

1. La Memoria carece de memoria Informativa en la que:
 - Indique las parcelas catastrales de SR que abarca y superficie de las mismas.
 - Superficie de SR que se clasifica. Solo se indica la superficie total del ámbito
 - Explique con claridad la situación actual de los suelos que componen el ámbito de suelo clasificado.
2. Falta Estudio de Impacto ambiental.
3. Falta cálculo de la demanda hídrica que supone el crecimiento previsto y suficiencia del abastecimiento existente.
4. En la justificación del cumplimiento de la superficie de SSGG de zonas verdes, se indica que se cumple con 1.168 m² más, pero no se justifica el cálculo con los existentes y los necesarios en función de la población.
5. En la Ficha de OE del Sector SR-1 no resulta claro que en el recuadro de IDENTIFICACIÓN SUPERFICIES figure el total de SSGG existentes (30.609 m²) y en el apartado de CESIONES solo la diferencia de los 1.168 que se destinan a ZV de SSGG e indicando 0 para los de comunicación y equipamiento.
6. Reflejar en algún plano los puntos de conexión con las Infraestructuras existentes.
7. Existen discrepancias entre las superficies indicadas en la pg 4/11 Propuesta. Y las superficies recogidas en la Ficha del Sector (suelo residencial= 57.017 ó 58.185 m²). La Suma de todos los suelos destinados a SSGG no suman 30.609 m²

Otras:

- Pág. 2: Objeto: Ámbito de actuación “Cerro del Esparto” → Debe clarificarse.
- Ficha del SR.1: Debe corregirse la ficha en su totalidad como consecuencia de la consideración de los 1.168 m² como SS.GG. de zonas verdes (Art. 19.4 RPLOTAU).
- Pág. 5: Cesión de aprovechamiento: si procede como se indica en la ficha.
- Pág. 7: A.T. 0.394069 Uas/m²s.
- Pág. 8: Reserva de viviendas de protección pública:
Debe tenerse en cuenta la Disposición Transitoria Primera: “Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida”, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Planos:

- INF 01: Reflejar la Modificación Puntual Nº 1.
- INF 03: No coincide con el INF 01 (La realidad es otra, viales, zonas verdes, etc...).
- ORD 01: Incorporar la Modificación Puntual Nº 1.
- ORD 02: Corregir cifras SS.GG.
- P01: - Incorporar la Modificación Puntual Nº 1.
- Alineaciones incorrectas.

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 Ordenación del Territorio y 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. Todos los documentos de la Modificación deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe, observando también las modificaciones que puedan resultar del trámite 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 8º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NNSS DE SAELICES (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 el expediente que se están tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 3 de las NNSS de Saelices (Cuenca) redactada por D. Francisco Javier Arquero Avilés, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 17 de Julio 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: 664 hab.

Planeamiento vigente en el municipio: NNSS, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 26-06-1984 y las Modificaciones puntuales: MP Nº 1 de fecha 03-10-2002 y la MP Nº 2 de fecha 13-4-2007.

Objeto:

- La MP- Nº 3 tiene por objeto la reclasificación de SR como SUR con uso Residencial e Industrial.
- La Creación de una Ordenanza 8ª para la nueva zona Industrial

II. ESTUDIO TÉCNICO

Antecedentes:

El planeamiento vigente en Saelices son las NNSS aprobadas en CPU de 26-06-1984, que clasifican exclusivamente SU y SR, contemplando SIETE ordenanzas tipo para SU de las cuales solo remite a la 1ª (casco Urbano consolidado); 2ª (no); 3ª (Residencial Unifamiliar); 4ª (no); 5ª (Espacios Libres); 6ª (equipamiento); 7ª (Industrial).

La Modificación Puntual Nº 1 de 03-10-2002 reclasifica SR como SU de uso Industrial.

La Modificación Puntual Nº 2 reclasifica igualmente SR como SU de uso residencial.

Modificación Puntual Nº 3

La presente Modificación contempla:

- a) Reclasificar 125.800,47 m²s del Polígono 505 del catastro de rústica (parcela 273; 274 parte; 9020 parte y 9015 en parte) como SUR.
- b) Establece una zona de uso Residencial de 48.239,58 m²s y otra de uso Industrial de 74.815,87 m²s destinándose 4.655,18 m²s a SSGG de comunicación correspondiente a un tramo de la carretera nacional Madrid- Valencia cedida como vial al Ayuntamiento por el Ministerio de Fomento. La zona se halla limitada por la N-III, la Autovía A-3 y la carretera CM-310.
- c) Se crea una nueva Ordenanza 8ª Industrial MP-3.

Documentación:

El Proyecto presentado contiene:

Memoria de Información:

Consta de una breve memoria explicativa que recoge:

- Características del Medio Físico, demografía, actividad económica, Infraestructuras y estructura urbana del término.
- Copia de la Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente sobre la Evaluación Ambiental de la MP-3ª que no es necesario someter el expediente a un procedimiento reglado de evaluación ambiental. Si incluyen las siguientes medidas:
 - Cumplir los condicionantes de la Dirección General de Patrimonios y Museos para protección del patrimonio artístico y arqueológico.
 - Obtener las autorizaciones y permisos correspondientes de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
 - Presentar solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental con anterioridad a la ejecución de la obra de urbanización de la zona residencial e Industrial.
 - Contemplar medidas para la reducción del ruido por su cercanía con la A-3
 - Contemplar la contratación de gestor autorizado para la retirada y eliminación de residuos.
 - Describir las soluciones técnicas detalladas para paliar la posible afección a los cauces.
 - Previo inicio a los usos, la depuradora prevista debe estar en funcionamiento.

- Establecer para los futuros Proyectos de construcción, un sistema de verificación, por tramos, del consumo de agua.
- La Red de alumbrado público deberá incorporar un regulador de Flujo para disminuir la intensidad a diferentes horas.
- Contemplar lugares para la acogida de los contenedores de residuos.
- Los Proyectos que se desarrollen deben contemplar medidas de protección de paisaje:
 - Construcciones armónicas con el entorno y adecuada a la topografía.
 - Unión de estas zonas con el entorno natural a través de zonas verdes con especies autóctonas.
 - Establecer una franja perimetral de vegetación en todo el suelo Industrial y residencial en las zonas de cercanía de vías de comunicación molestas.
 - Contemplar aceras con suficiente ancho para albergar dos filas de alcorques.
- Incluir directrices medioambientales a seguir por los proyectos encaminadas al ahorro de agua: Especies de bajo consumo hídrico en las zonas verdes etc.
- Utilizar criterios de edificación y urbanización sostenibles.

Memoria Justificativa:

La Memoria Justificativa comprende los siguientes apartados:

Justificación de la OE:

- Clasificación del Suelo: Reclasificación de las parcelas siguientes de SR a SUR:

| USO | SUPERFICIE TOTAL (m ² s) | SUPERFICIE RECLASIFICADA |
|--------------------------------------|--|-----------------------------|
| Polígono 505 PARCELA 273 | 48.317,00 | 48.239,58 |
| Polígono 505 PARCELA 274 | 91.033,00 | 70.160,69 |
| Polígono 505 PARCELA 9020 | 9.463,00 | 2.745,02 |
| Polígono 505 PARCELA 9015 (N-III) | 7.626,00 | 4.655,18 |
| <u>TOTAL</u> | <u>156.439,00</u> | <u>125.800,47</u> |

- Zonificación y Usos: Se establecen dos Zonas de Ordenación:
 - Zona de uso global Residencial: 48.239,59 m²s. con una densidad edificatoria entre 25 y 45 viv/ha (en total 170 viviendas) (Son 35 viviendas /ha)
 - Zona de uso global Industrial: 74.815 m²s. con una edificabilidad máxima de 1m²t/1m²s.
- Sistemas Generales: de Comunicación: Tramo de 4.655,18 m² de la antigua carretera N-III cedida por el Ministerio de Fomento al Ayuntamiento. Es la conexión con el núcleo Consolidado.
- Desarrollo: mediante POPO.

Justificación de la OD:

- Trazado pormenorizado de la trama urbana:
- Justificación de la reserva de los estándares dotacionales mínimos: Se supera el 1/3 del suelo clasificado como SUR para viario y dotaciones (47.640,15 m²s que corresponde a un 37,8 %)

Resumen de Superficies del SUR clasificado en la MP-3:

| USO | | S. Suelo (m ² s) | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------|
| Superficie edificable | Residencial (m²s) | 30.068,59 | |
| | Industrial (m²s) | 54.612,21 | |
| | TOTAL | 84.680,80 | |
| Dotacional Equipamientos | | 6.520,48 | |
| Zonas Verdes | 4.055,71 | 9.063,99 | 47.640,15 |
| | 5.008,28 | | |
| Viaro | | 32.055,68 | |
| SSGG de Comunicaciones (N-III) | | 4.655,18 | |
| TOTAL | | 125.800,47 | |

▪ Uso Pormenorizados y Ordenanzas Tipológicas:

SUELO RESIDENCIAL: Se remite a la Ordenanza 2ª CASCO URBANO ABIERTO ya creada en la MP-2.

Manzanas Edificables:

| | |
|--------------|---------------------------------|
| M1 | 4.265,92 m ² s |
| M2 | 6.475,20 m ² s |
| M3 | 4.010,58 m ² s |
| M3 | 4.788,88 m ² s |
| M4 | 5.558,59 m ² s |
| M5 | 4.969,42 m ² s |
| TOTAL | 30.068,59 m²s |

SUELO INDUSTRIAL: Se remite a la Ordenanza 8ª INDUSTRIAL MP-3; Se crea en la presente Modificación.

Manzanas Edificables uso Industrial:

| | |
|--------------|---------------------------------|
| MI-1 | 48.091,73 m ² s |
| MI-2 | 6.520,48 m ² s |
| TOTAL | 54.612,21 m²s |

Análisis del Tráfico y Movilidad:

Viales con aceras de 1,50 m. de anchura y calzada de 7,00 m.

Régimen de las distintas clases de suelo: conforme al Art. 69.2.2 LOTAU

Evaluación Socio económica: Estimación del coste de Urbanización: 1.887.007 € (15€/m²s bruto)

Normas Urbanísticas:

ORDENANZA 2ª CASCO URBANO ABIERTO:

Condiciones de Volumen:

| | |
|------------------------|--|
| Retranqueos mínimos: | A linderos laterales: 3 m. A vía pública: 5 m. A lindero fondo: 3 m. |
| Parcela Mínima: | 120 m ² |
| Fachada mínima: | 5 m. |
| Edificabilidad máxima: | la resultante |
| Ocupación máxima: | 75% |
| Fondo máximo: | No se establece |
| Alturas permitidas: | Máxima 2 plantas (7,30 m) |

Condiciones de Uso:

- Usos Permitidos: Vivienda en tipología adosada, aislada o pareada
Garaje; Almacén; Comercial; Oficinas; Recreativo; y Hotelero; Docente;
Socio-cultural; Deportivo; Sanitario-Asistencial; Administrativo y
Religioso.
- Usos Prohibidos: Bodega; estación de Servicio; Industrial; Agrícola y Ganadero;
Espectáculo y Salas de Reunión.

ORDENANZA 8ª INDUSTRIAL MP-3:

Condiciones de Volumen:

- Retranqueos mínimos: A linderos laterales: 2 m.
A vía pública: 5 m.
A lindero fondo: 5 m.
- Parcela Mínima: 500 m²
- Fachada mínima: 10 m.
- Edificabilidad máxima: 1 m²/m²
- Ocupación máxima: la que resulte respetando retranqueos
- Fondo máximo: No se establece
- Alturas permitidas: Máxima 2 plantas (7,30 m)

Condiciones de Uso:

- Usos Permitidos: Residencial: una por actividad o industria como vivienda del guarda.
Comunicaciones (Garaje): En planta sótano y en superficie en la zona
de retranqueo.
Industrial Productivo y de Almacenaje: en todas las categorías
Comercial; Oficinas; Recreativo; y Hotelero
- Usos Prohibidos: Cultural-Deportivo; Educativo; Sanitario-Asistencial y Agrícola
Ganadero.

Catálogo de Bienes y espacios Protegidos:

Se adjunta Informe Arqueológico de las Parcelas 273, 274 y 1068 del Polígono 505 realizado por el Arqueólogo Ignacio Hortelano Uceda; Colegiado nº 15.058 CLDV.

Prescribe seguimiento Arqueológico en las actuaciones que conlleven remoción de tierras si bien no existen indicios de la existencia de Yacimientos arqueológicos ni etnológicos.

Documento de Adaptación a la Resolución de la Delegación de Medio Ambiente:

Recoge los puntos y medidas de protección indicados en la Resolución de fecha 18-09-2007.

Planos:

- Planos de Información:

P-01-I MP-3 Situación y Emplazamiento. Estructura de la Propiedad
P-02-I MP-3 Topografía Estado Actual
P-02-7 Zonificación (Plano de ordenación del estado en las NNSS)
P-01-I Clasificación del Suelo (de las NNSS)

- Planos de Ordenación:

P-01-IN MP-3 Infraestructuras. Movimiento de Tierras
P-02-IN MP-3 Infraestructuras. Red de Saneamiento
P-03-IN MP-3 Infraestructuras. Red de Abastecimiento y Riego
P-04-IN MP-3 Infraestructuras. Alumbrado Público
P-05-IN MP-3 Infraestructuras. Energía Eléctrica

P-06-IN MP-3 Infraestructuras. Red de Telefonía
P-07-IN MP-3 Detalles de Accesibilidad de Urbanización

▪ Planos de Refundición:

P-01-R MP-3 Zonificación MP-Nº 3. Plano de Refundición.

III. CONSIDERACIONES

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

- En cuanto a la delimitación del ámbito, el TR LOTAU dispone, en su art. 24.1.c):

“La delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo”

Por tanto, prohíbe expresamente ajustarse a límites de propiedad o administrativos, como es el caso; y por otro lado, resulta obvio, a la vista de la ordenación resultante, que el criterio escogido no resulta el más adecuado o racional.

1. Respecto al Objeto de la Modificación:

El planteamiento de la Innovación no se ajusta a las condiciones que fijan los Artículos . 48.2.A)b) del TRLOTAU Y 111 del RPLOTAU, que establecen la posible adscripción de los terrenos a la clase y categoría de SUR:

“Los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores (SUC), que estén servidos por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y queden comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado colindante , cuya delimitación, además de evitar en lo posible la formación de travesías en las carreteras, deberá ser proporcionado a la dinámica urbanística del municipio que haya motivado su exención del deber de contar con POM y especificar y localizar, a través de la correspondiente OD la reserva de, al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones”.....Estos terrenos deberán clasificarse como SUR

La configuración por el planeamiento del suelo urbano tiene un carácter reglado. La definición con rango legal del suelo urbano constituye un límite a la potestad del planeamiento, así, la clasificación de un suelo como urbano constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador que ha de definirlo en función de la realidad de los hechos.

Visto el documento y en concreto el plano de refundición, el ámbito que se propone para reclasificar como suelo urbano de reserva incumple todos los imperativos legales señalados anteriormente (continuidad, redes de servicio, tamaño medio de manzana, delimitación geométrica y desproporción con la dinámica urbanística del municipio que han motivado su exención del deber de contar con POM art. 24.5 TRLOTAU).

2. Respecto al Documento presentado:

Por lo indicado en el punto primero no se realizan Consideraciones sobre la documentación al no proceder el objeto de la Modificación presentada.

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 Ordenación del Territorio y 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.

PUNTO 9º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SAU I-11 “EXPANSIÓN INDUSTRIAL SUR” DE LAS NN.SS. DE TARANCÓN (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

Con fecha 29 de abril de 2008 y a los efectos previstos en el art. 38.3 del TR LOTAU se recibe en esta Delegación el Expediente de Programa de Actuación Urbanizadora promovido por el Ayuntamiento de Tarancón, con Plan Parcial de Mejora que desarrolla el sector SAU I-11 de las NNSS de Tarancón (Cuenca).

1. ANTECEDENTES:

SAU I-11 “EXPANSIÓN Industrial Sur” de SUB delimitado en la MP Nº 3 de las NNSS de Tarancón.

- **Población:** Tarancón cuenta con 13.447 habitantes.
- **Superficie** del Sector (UA) SAU I-11: **130.078,37 m²**
- **Sistema:** Gestión Directa

- **Situación:** al Sur del casco urbano de Tarancón, entre el SAU residencial colectivo RC-3 y la Autovía de Levante A-3. Las zonas colindantes son SNU.
- **Objeto:** Desarrollo del Sector SAU I-11 mediante un PPM que modifica la delimitación del sector debido a la expropiación de 4.313, 63 m² de su superficie por el Ministerio de Fomento para la ejecución de la A-40 y define la OD.

2. TRAMITACIÓN:

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

- Información pública mediante:
 - Publicación D.O.C.M. núm. 235 12-11-2007
 - Publicación en el periódico "El Día" de Cuenca 1-11-2007
 - Informe de Secretaría de que no se han presentado alegaciones de fecha 5-12-2007.
- Acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 5-12-2007 de la Aprobación Inicial del PPM.

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

- Remisión del Expediente del PPM integrante del PAU del SAU I-11 de las NNSS de Tarancón, a la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Cuenca con fecha de registro 29-4-08.
- Requerimiento de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha 5-5-2008 al Ayuntamiento adjuntando el Informe del Servicio de Planeamiento previo a la emisión del Informe preceptivo y vinculante de fecha 2-5-08 para que subsane y/o complete el expediente presentado.
- Escrito del Ayuntamiento de Tarancón de fecha 15-7-08 atendiendo al requerimiento realizado por la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- Decreto de la Alcaldía de Tarancón de fecha 27-5-07 acordando la subsanación de deficiencias del expediente.
- Escrito de la Dirección General del Agua de fecha 19-5-2008, remitiendo sendos informes de la Entidad de Derecho Público Aguas de Castilla la Mancha de fechas 12-5-08 sobre:
 - Saneamiento y Depuración:

Conforme a la documentación remitida, el PAU SAU I-11 será industrial, con una superficie total de 13,43 Ha de las cuales 8,40 Ha se destinan a uso industrial, reservándose 0,60 Ha para usos rotacionales y 1,22 Ha para zonas verdes. El ámbito contará con una red de saneamiento de tipo unitario, que conectará a la red de saneamiento municipal hasta la puesta en funcionamiento del colector y futura EDAR industrial que Aguas de Castilla-La Mancha ejecutará y gestionará en el municipio.

El proyecto remitido no indica el caudal de aguas residuales que generará el ámbito y que llegaría a la planta para su depuración. Considerando una dotación de distribución de agua potable de 0,75 l/seg/Ha industrial, un coeficiente de retorno del 80%, el tipo de red de saneamiento y las diluciones previas a la planta, se estima que el caudal de aguas que llegará a la depuradora será de 25,20 l/seg, equivalentes a 2.177,2 m³/día.

Atendiendo a las peticiones del Ayuntamiento de Tarancón, para la adecuación del proyecto de la EDAR industrial de Tarancón a la realidad del municipio, en relación a la capacidad de tratamiento de la futura planta, Aguas de Castilla-La Mancha sacó a licitación el 11 de mayo de 2007 la REDACCIÓN DEL PROYECTO Y OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE LA ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES EN TARANCÓN (CUENCA), expie: ACLM/01/PO/015/07,

resultando la U.T.E. DRACE Medioambiente S.A.-Rayet Construcción, S.L. adjudicataria del mismo. Actualmente se encuentra en redacción el proyecto constructivo.

En el Pliego de Prescripciones Técnicas de dicha licitación, se indicaba que el diseño de la planta será para tratar un caudal aproximado de 3.000 m³/día, estando dimensionada para una población de unos 35.000 habitantes equivalente.

De acuerdo con las obligaciones de vertido para las industrias existentes o futuras, Aguas de Castilla-La Mancha indica que estas instalaciones deberán contar con el tratamiento necesario y adecuado para que las aguas vertidas sean compatibles con el sistema de depuración que se instalará.

Asimismo, se aconseja que los nuevos desarrollos dispongan redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, de manera que se optimice el funcionamiento de la depuradora, no sobrecargándola por caudales de aguas pluviales, y se evite la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.

Por otra parte se recuerda que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente (artículo 115 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha), el coste suplementario de infraestructuras públicas derivado de nuevas acciones urbanísticas debe repercutirse en los titulares de los terrenos, y existir constancia documental y garantía suficiente de ello en las actuaciones que proponga el Ayuntamiento.

○ Abastecimiento de Agua:

De acuerdo con dicho cálculo, la dotación máxima de caudal asignable al municipio de Tarancón es de 86,95 litros por segundo. En consecuencia, dado el actual límite de capacidad de tratamiento de la ETAP, la demanda máxima del municipio de Tarancón –incluida la que derivaría del Programa de Actuación Urbanística del SAU I-11 “Expansión Industrial Sur III” de las NN.SS. de dicho municipio- susceptible de ser atendida desde el Sistema de Girasol se sitúa en los citados 86,95 litros por segundo.

Como dato adicional, se hace constar que el volumen de agua suministrado en 2007 al Municipio de Tarancón desde el Sistema de Girasol fue de 1.288.826 m³.

Por otra parte se recuerda que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, el coste suplementario de infraestructuras públicas derivado de estas acciones urbanísticas debe repercutirse en los titulares de los terrenos, y existir constancia documental y garantía suficiente de ello en las actuaciones que proponga el Ayuntamiento.

Todo lo anterior se hace constar únicamente a los efectos previstos en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, sin perjuicio de las competencias que, en esta materia, el texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, atribuye al Organismo de Cuenca, y en especial de lo dispuesto en el artículo 25.4 en materia de informes relativos a ordenación del territorio y urbanismo y en el capítulo III del Título IV sobre autorizaciones y concesiones de utilización de recursos.

- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social de fecha 10-3-08-indicando : 9

Deben indicarse en los planos, las plazas de aparcamiento accesibles en vías limítrofes con las parcelas Dotacionales y de Zonas Verdes.

Se propone que las aceras de las vías públicas se amplíen hasta 2,00 metros de anchura para facilitar su accesibilidad.

Se debe aportar un análisis con documentación gráfica, 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 y pendientes longitudinales de las rasantes de las vías públicas, etc.

- Petición de informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 2-6-08.
- Escrito del Ayuntamiento de Tarancón de fecha 28-7-08 remitiendo informe del Organismo Autónomo de Espacios Naturales de Castilla-La Mancha de fecha 15-7-08.
- Petición de informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de fecha 2-6-08.
- Se ha remitido asimismo solicitud de Informe al Ministerio de Fomento, Unidad de Carreteras del Estado en Cuenca con fecha 2-06-2008.
- El Ayuntamiento con fecha 18-7-08 remite el informe del Ministerio de Fomento de fecha 4-7-08 **desfavorable**.
- Escrito del Ayuntamiento de fecha 24-7-08 remitiendo escrito dirigido a Fomento para subsanar deficiencias de fecha 17-7-08.
- El Ayuntamiento con fecha 20-8-08 remite el informe del Ministerio de Fomento de fecha 31-7-08 **desfavorable** y escrito dirigido a Fomento para subsanar deficiencias de fecha 14-8-08. Así mismo, remite un documento relativo a rectificaciones en los documentos del PAU conforme a los informes sectoriales.
- Petición de informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo con fecha 6-3-08.
- Contestación de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 6-6-08 al Ayuntamiento requiriéndole documentación.
- Remisión de Documentación por el Ayuntamiento a la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 9-7-08.
- Notificaciones del acuerdo plenario de 5-12-2007 a los titulares catastrales: INMOBILIARIA BENÍTEZ y D.^a JUSTA GÓMEZ SALCEDO.
- Aviso a D.^a JUSTA GÓMEZ SALCEDO de fecha 2-6-08.
- Según el escrito del Ayuntamiento de 10 de julio, los titulares catastrales no han formulado alegaciones.

3. ESTUDIO TÉCNICO

A. ANTECEDENTES:

Tratándose Tarancón de un municipio con una población superior a 10.000 habitantes de derecho, el presente informe se efectúa a los efectos del art. 38.3, y por tanto, se centra en el Plan Parcial de Mejora que forma parte de la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora.

Se presenta PP de Mejora referente al SAU I-11 reclasificado en la MP-Nº 3 de las NNSS de Tarancón, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 5-12-2001.

La MP-Nº 3 reclasifica como SUB, los terrenos de SNU correspondientes a la parcela 110 y 111b del catastro de rústica, con el objeto de regularizar y legalizar ciertas edificaciones existentes dedicadas a la actividad Industrial.

La MP-3 establece una ficha de la Ordenación en la que define y delimita los terrenos que se destinarán al SL de Equipamiento, Zonas Verdes y Comunicaciones (correspondiente al terreno destinado en las NNSS a SG-TC (SSGG de comunicaciones que forma parte), y dejando una gran parcela destinada a suelo Industrial en la que se encuentran situadas las naves existentes que remite a la aplicación de la Ordenanza industrial OR-6.

La ficha establece las siguientes condiciones:

SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA: 134.392 m²
SUPERFICIES CALIFICADAS:

| | |
|-------|--------------------------|
| OR-6 | 96.073,20 m ² |
| SL-TC | 18.160,00 m ² |
| SL-EQ | 6.919,80 m ² |

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE: 0,90 m²c/m²s
PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN: 70%
SUPERFICIE DE CESIÓN: 9.607,32 m²

| | |
|--------|--|
| SL-TC: | 18.160,00 m ² |
| SL-EQ | 6.719,80 m ² |
| OR-6: | 8.646,58 m ² (2) (aplicación sobre el suelo de titularidad privada) |

En planos y memoria se indica además el destino del 10% de la superficie bruta a Zonas verdes con 13.439,20 m².

Condiciones de la OR-6:

| | |
|--|------------------------------------|
| Parcela Mínima: | 750 m ² |
| Frente mínimo de parcela: | 15 m. |
| Alineación de la Edificación: | Retranqueo mínimo de 5 m. |
| Ocupación máxima: | 70% |
| Edificabilidad bruta: | 0,90m ² /m ² |
| Fondo máximo edificable: | No |
| Altura máxima: | 2 plantas y 10 m. |
| Obligado el vallado de parcela sobre la Alineación Oficial | |

Condiciones de uso:

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| Uso característico: | (CAR) Pequeños almacenes y talleres. |
| Uso Compatible: | (COP-2) Según OR-6 |
| Uso Complementario: | (COM) Según OR-6 |

B. DOCUMENTACIÓN:

La documentación presentada en esta Delegación está constituida por:

- Plan Parcial de Mejora

PLAN PARCIAL DE MEJORA:

Realizado por el Arquitecto D. José Antonio Aparicio.

Memoria Informativa:

Objeto: Ordenación Detallada de los terrenos del SAU I-11 de la MP-3 de las NNSS.

Situación: los terrenos se localizan al Sur del casco urbano. Linda:

| | |
|--------|----------------------------------|
| Norte: | Terrenos Agrícolas |
| Este: | Camino de la Pedriza de Pinchoto |
| Sur: | Autovía A-3 |
| Oeste: | Camino Corral de Almaguer. |

Superficie del Sector: **130.078,37 m²**.

La superficie delimitada en la MP-3 (134.392 m²) se ha visto reducida en la superficie de los terrenos expropiados por el Ministerio de Fomento para la autovía A-40. (4.313,63 m²s).

Características de los terrenos: Topografía prácticamente llana, situados en una cota media de 813 m, con pendientes suaves en dirección Norte-Sureste que presentan sus puntos más bajos en su lindero Norte y el enclave más alto se encuentra en una pequeña loma situada en el linderosureste con una cota máxima de 816,50 m.

Usos del suelo: El uso agrícola se ha visto transformado por su cercanía al núcleo con la implantación de determinadas industrias dejando grandes superficies de suelo de uso improductivo. Existen varias construcciones en el interior del ámbito con una superficie de ocupación en planta de unos 18.000 m², actualmente en desuso.

Infraestructuras existentes:

- Principal acceso al Sector por la calle Camino de Almoguer desde la nacional N-III. En sus límites sur y sureste se halla rodeado perimetralmente por el Camino de la Pedriza del Pinchoto que no se encuentra pavimentado.
- Colector de hormigón por el margen norte de la N-III, de 800 mm. A la altura de la glorieta con el camino Corral de Almoguer a la cota de 811,09 m.
- Existe una tubería de agua potable de 160 mm. de PVC que discurre por el Camino Corral de Almoguer.
- Existen varias líneas aéreas de media tensión LAMT Villamayor, una en la zona Norte y otra que discurre por el límite sur sureste del ámbito. Dos en desuso que abastecían al recinto industrial y otra en funcionamiento que abastece al PI 90306285.
- Línea de telefonía aérea que recorre el margen sur de la antigua N-III, y continúa por la calle hasta una arqueta continuando bajo tubo enterrada Corral de Almoguer en la parte que conecta con la carretera de la Roda.
- Red de gas: tubería de gas de polietileno de 200 mm., que recorre la calle Corral de Acacias y continúa por la calle Corral de Almoguer.

Condiciones derivadas de la Ordenación establecida en las NNSS.

Ficha correspondiente de la MP-3.

Propiedad: ámbito constituido por dos fincas del polígono 22:

| | |
|---|-------------------------|
| 16212A022001100000LI. Titular: Inmobiliaria Benítez. S. medida: | 133.245 m ² |
| 16212A022001110000LI. Titular: Justa Gómez Saceda. S. medida: | 1.147,00 m ² |

Memoria Justificativa:

Antecedentes: MP-3 de las NNSS

Objeto. Delimitación y Superficies:

1. El PPM modifica la delimitación del ámbito tras la expropiación de la Demarcación de carreteras (OE).
La superficie pasa a ser de 130.078,37 m². La superficie expropiada es de 4.313,63 m², de los cuales corresponden:
Parcela 110: 3.763,00 m²
Parcela 111: 550,63 m²
2. Modifica la Ordenanza de aplicación establecida en la MP-3 (OR-6) y desarrolla una nueva Ordenanza para el Sector: OR-I-11. con 3 grados (OD).

Se asignan a Parcelas de uso Dotacional y Zonas Verdes las correspondientes Ordenanzas.

Las Reservas de suelo de Cesión Obligatoria para SSSL serán:

RP LOTAU: 15% (130.078,37 – 8.439,21) = **18.245,87 m²**
 S. mínima de Zonas Verdes: (10%) = 12.163,92 m²
 S. mínima de Equipamiento: (5%) = 6.081,96 m²
 Aparcamientos: 1/ 200 m²t: 379 Privadas
 190 Públicas

Cesiones de Aprovechamiento: (10%)

Superficie de suelo neto destinada a uso Industrial: 84.037,73 m² (Ordenanza OR-I-11)
 10% (0.9 x 84037,73 m²s) = **7.563,39 m²t**

Cuadro Comparativo de la Modificación propuesta en el PPM:

| | MP-Nº3 NNSS (m ² s) | PP (m ² s) |
|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| SUPERFICIE DELIMITADA | 134.392,00 | 130.078,37 |
| SUPERFICIES CALIFICADAS: | | |
| Uso Industrial | 96.073,20 | 84.037,73 |
| Uso Dotacional (EQ) | 6.719,60 | 6.083,93 |
| SL-TC | 18.160,00 | 19.245,55 |
| ZV | 13.439,20 | 12.271,95 |
| TOTAL EQ+ZV | 20.158,80 | 18.355,88 |
| SG- TC Reserva | ----- | 8.439,21 |
| | | |
| Edificabilidad neta | 0,90 | 0,90 |
| Ocupación Máxima | 70% | 75% |

Descripción de la Ordenación:

Ficha del Sector:

SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA: **130.078,37 m²**
 SUPERFICIES CALIFICADAS:

OR-I-11 84.037,73 m²

Superficies de Cesión SSSL:

SL-TC 19.245,55 m²

SL-EQ 6.083,93 m²

SL-ZV 12.271,95 m²

Superficies de SSGG:

SG-TC 8.439,21 m²

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE: 0,90 m²c/m²s
 PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN: 75%
 SUPERFICIE DE CESIÓN:

SL-TC: 19.245,55 m²
 SL-EQ 6.083,93 m²
 OR-I-11 8.403,77 m² (2) (aplicación sobre el suelo de titularidad Privada)
 SL-ZV: 12.271,95 m²
 SG-TC: 8.439,21 m²

ORDENANZA OR-I-11 INDUSTRIAL

| | Parcela mínima | Frente Parcela | Ocupación máx. | Vallado | Edifica. | Fondo máximo | Altura máxima |
|-------------------------------|--------------------|----------------|----------------|---|----------|--------------|---------------|
| GRADO 1 (IP3; IP4) | 500 m ² | > 10 m. | 75% | Peto de Fábrica De h=0,80 m HT = 2,30 m. | 0,90 | No | PB+1 10 m. |
| GRADO 2 (IPP1; IP5) | 500 m ² | ≤ 15 m. | 75% | | 0,90 | No | PB+1 10 m. |
| GRADO 3 (IP1; IP2) | 350 m ² | ≥ 10 m. | 75% | | 0,90 | No | PB+1 10 m. |

| | Altura de Pisos | | | Volados | Cubierta | Retranqueos | Otros |
|-------------------------------|-----------------|---|------|---------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|--|
| GRADO 1 (IP3; IP4) | Baja Prim. | - | 3,50 | Vuelo de planta primera hasta 0,75 m. | Planas con inclinación máx. del 5% | Frente 10 m Lateral 5 m | Entreplanta: hasta agotar edificabilidad Fachada: Libertad compositiva Tipología: Nave aislada con locales |
| GRADO 2 (IPP1; IP5) | Baja Prim. | - | 3,50 | | | Frente 10 m Lateral 5 m | |
| GRADO 3 (IP1; IP2) | Baja Prim. | - | 3,50 | | | Frente 10 m Lateral 5 m | |

Usos Compatibles: Según OR-I-11:

Justificación y Criterios de Ordenación:

- Resultante de las determinaciones planteadas en la MP-3, al tener en cuenta la expropiación del Ministerio de Fomento y la edificación existente en el Sector.
- Desarrolla como uso característico el industrial con tipología de nave aislada.
- Se plantea el acceso a través del Camino Corral de Almoguer.
- Viales adecuados para permitir acceso a las parcelas y acoger el aparcamiento necesario (190 plazas en superficie) de 15 m con aceras de 1,50 m. y calzada de 6 m y bandas de aparcamientos a ambos lados de 3 m.
- Dotación de Equipamiento: no se modifica la disposición de este respecto a la MP-3 aunque si su superficie para adaptarla a los nuevos cálculos.
- La Edificabilidad del Uso Industrial se remite a la Ordenanza (al igual que en la MP-3). A la nueva OR-I-11.
- Se han previsto 6 parcelas de grandes dimensiones para uso Industrial., con una Superficie total de suelo de 84.037,73 m² Una de ellas destinada al Ayuntamiento que alojará la Cesión obligatoria de Aprovechamiento (IPP1) con 8.403,77 m²s (10%).
- La Edificabilidad es 0,90 para todos los grados de Ordenanza. La edificabilidad total máxima será: 0,90 x 84.037,73 = **75.633,96 m²t**, de los cuales serán 68.070,57m²t de Industrial Privado y 7.563,39 m²t de Industrial Público.

CUADRO DE LA ORDENACIÓN EFECTUADA:

En el presente caso, la parcelación propuesta coincide con la distribución de usos por manzanas, ya que cada manzana contiene una sola parcela de uso Industrial.

| PARCELA | USO (m ² s) | SUPERFICIE SUELO | % | SUPERFICIE TECHO. | % |
|-------------------|------------------------|-------------------|---------------|-------------------|-------------|
| IP-1 | Industrial Privado | 1.486,15 | 1,14 | 1.337,54 | 1,77 |
| IP-2 | Industrial Privado | 10.085,01 | 7,75 | 9.076,51 | 12,00 |
| IP-3 | Industrial Privado | 26.758,24 | 20,57 | 24.082,42 | 31,84 |
| IP-4 | Industrial Privado | 26.636,30 | 20,48 | 23.972,67 | 31,69 |
| IP-5 | Industrial Privado | 10.668,26 | 8,20 | 9.601,43 | 12,70 |
| TOTAL IP | | 75.633,96 | 58,14% | 68.070,56 | 90% |
| IPP-1 | Industrial Público | 8.403,77 | 6,46 | 7.563,39 | 10,00 |
| TOTAL IPP | | | 6,46% | | 10% |
| ZV-1 | Zona Verde | 9.410,65 | 7,23 | | |
| ZV-2 | Zona Verde | 1.947,37 | 1,50 | | |
| ZV-3 | Zona Verde | 913,93 | 0,70 | | |
| TOTAL ZV | | 12.271,95 | 9,43% | | |
| EQ-1 | Equipamiento | 2.886,00 | 2,22 | | |
| EQ-2 | Equipamiento | 3.197,93 | 2,46 | | |
| TOTAL EQ | | 6.083,93 | 4,68% | | |
| VIAL A | Viario Local | 4.323,24 | 3,32 | | |
| VIAL B | Viario Local | 3.908,15 | 3,00 | | |
| VIAL C | Viario Local | 3.637,50 | 2,80 | | |
| VIAL D | Viario Local | 3.750,00 | 2,88 | | |
| VIAL E | Viario Local | 3.626,66 | 2,79 | | |
| TOTAL V. L | | 19.245,55 | 14,79% | | |
| VIAL SG-TC | Viario de SSGG | 8.439,21 | 6,50% | | |
| TOTAL V | | | | | |
| TOTAL | | 130.078,73 | 100% | 75.633,96 | 100% |

Coeficiente de Edificabilidad Neta sobre parcela: 0,90 m²t/m²s =
 $0,90 \times 84.037,73 = 75.633,96 \text{ m}^2\text{t}$

Coeficiente de Edificabilidad Bruta:
 $75.633,96 \text{ m}^2\text{t} / 130.078,37 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{0,5814 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}}$

Coeficientes correctores de ponderación:

Se destina el 100% a edificación Industrial por lo que no procede aplicar coeficientes de ponderación.

Aprovechamiento tipo: en este caso, coincide con la edificabilidad bruta

| |
|---|
| At = $\frac{\text{Aprovechamiento lucrativo total}}{\text{Superficie total - SSGG (existentes)}} = \frac{75.633,96 \text{ m}^2\text{t}}{130.078,37 \text{ m}^2\text{s}} = 0,5814 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$ |
|---|

Cesión de Aprovechamiento: 10% Aprovechamiento lucrativo = **7.563,39 m²t**

Superficie de suelo correspondiente = $7.563,39 / 0,90 = \mathbf{8.403,77 \text{ m}^2\text{s}}$
 Se delimita una sola UA.

Justificación de estándares Dotacionales mínimos:

Conforme a RP LOTAU: Se destinarán a Dotaciones el 15% Superficie total Ámbito – S de SSGG = $130.078,37 - 8.439,21 = 15\% (121.639,16 \text{ m}^2\text{s}) = \underline{\underline{18.245,87 \text{ m}^2\text{s}}}$

De estos:

10% a Zonas Verdes: 12.163,92

Se destinan: 12.271,95 m²s

5% a Equipamiento: 6.081,96

Se destinan: 6.083,93 m²s

Total: 18.355,88 m²s

Infraestructuras Propuestas:

Red de Saneamiento: Unitaria: Hasta que se ejecute el nuevo colector previsto, por parte de AGUAS DE CASTILLA LA MANCHA, se conectará al bombeo existente en el Sector Residencial RC-6 desde la calle Corral de Almaguer.

Red de Abastecimiento: la red proyectada se conecta a una tubería de agua potable de 160 mm que discurre por la calle Corral de Almaguer que a su vez se conecta a la red del sector residencial RC-6.

Red Eléctrica: La línea aérea de MT interiores se conectará a LAMT Villarrubio que discurre en doble circuito por la parte Norte del Sector. La red discurrirá subterránea y unirá los CT propuestos. En cada parcela se instalará un cuadro de acometida.

Red de Alumbrado Público: Diseñada en base a los 5 CT proyectados en MT. Luminarias de lámparas de vapor de sodio de 150 w.

Red de Telefonía: Se conecta igualmente por el Camino Corral de Almaguer.

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PP:

Las NNUU que se adjuntan comprenden:

1. Disposiciones Generales:
2. Desarrollo y Ejecución del PP.
Iniciativa Pública. Organismo actuante: Sociedad municipal TARANCÓN INDUSTRIAL S.A. (TAINSA). Prioridad: según plan de Sectorización
3. Régimen Urbanístico del suelo.
4. Mantenimiento de la Urbanización

Condiciones Generales de Edificación y usos:

1. Condiciones de Parcelación.
2. Condiciones de los Usos
3. Normas generales de Edificación
4. Condiciones de la Ordenanza OR-I-11:

PLANOS:

Se aportan la siguiente relación de planos:

Planos de Información:

- PPM-I-01 Situación. Relación con el Municipio
- PPM-I-02a Clasificación y Calificación del Suelo
- PPM-I-02b Calificación Pormenorizada según MP-3 de NNSS
- PPM-I-03 Levantamiento Topográfico. Infraestructuras existentes.
- PPM-I-04 Afecciones y Edificaciones existentes
- PPM-I-05 Modificación de la Delimitación del ámbito
- PPM-I-06 Estructura de la Propiedad. Plano catastral.

Planos de Ordenación:

- PPM-O-01 Calificación Pormenorizada
- PPM-O-02 Propuesta de Parcelación
- PPM-O-03 Áreas de movimiento. Alineaciones. Rasantes Alturas y Afecciones
- PPM-O-04 Aprovechamientos Urbanísticos. Dotaciones: Espacios Libres y Equipamientos.

Planos de Urbanización:

- PPM-U-01 Secciones Tipo de viales
- PPM-U-02 Planta General de Pavimentación
- PPM-U-03 Red de Saneamiento y recogida de Pluviales
- PPM-U-04 Red de Abastecimiento.
- PPM-U-05 Red Eléctrica. Distribución de MT y BT
- PPM-U-06 Alumbrado Público
- PPM-U-07 Red de Telefonía

CUADRO COMPARATIVO.

| DENOMINACIÓN | SAU-I-11 | |
|---|---|---|
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | |
| | NNSS/MP-3 | PPM |
| SUPERFICIE BRUTA TOTAL DEL SECTOR | 134.392,00 m²s | 130.078,73 m²s |
| CLASE DE SUELO | SUB | SUB |
| Área de Reparto | SAU I-11 | SAU-I-11 |
| SSGG Adscritos (SSGG espacios libres) | SG-TC | SG-TC 8.439,21 m²s |
| Uso Global Mayoritario | INDUSTRIAL | INDUSTRIAL |
| Usos compatibles | Según Ordenanza OR-6 | Según Ordenanza OR-I-11 |
| Edificabilidad lucrativa bruta | ----- | 0,5814 m²/m² |
| Coefficiente de Homogenización | | 1.00 |
| Aprovechamiento objetivo o real | 0,90 x 96.073,20 m ² (86.465,88 m ² t) | 75.633,96 m²t |
| Aprovechamiento Tipo | No se define | 0,5814 m²/m² |
| S. Suelo lucrativo | ----- | 84.037,73 m²s |
| Cesión de Aprovechamiento | 10% At. 0.9 x 9.607,32 m ² s | 10% At 7.563,39 m²t |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | | |
| | NNSS/PP | PPM |
| Superficie Suelo Lucrativo Industrial | 96.073,20 m ² s | 84.037,73 m²s |
| Sistema Local de Equipamientos 20 m ² /100 m ² t | 6.719,80 m ² s | 6.083,93 m²s |
| Sistema Local de Espacios libres >10% s/ suelo total ordenado | 13.439,20 m ² s | 12.271,95 m²s |
| Sistema local viario | 18.160,00 m ² | 19,245,55 m²s |
| Plazas de aparcamiento Según RP LOTAU Privado:>1/ 200m ² t Público: > 50% plazas Privado | ----- | Privadas: 379 plazas Público: 190 plazas |
| ORDENANZA | Normas Edificación de las NNSS OR-6 | NNUU del PP OR-I-11 |
| Parcela mínima | 750 m ² | Grado 1º 500 m ² Grado 2º 500 m ² Grado 3º 350 m ² |
| Fachada mínima | 15 m | Grado 1º 10 m Grado 2º 15 m |

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| | | Grado 3º 10 m |
| Retranqueos | 5 m respecto a alineación oficial | Grado 1º Frente 10m Lateral 5 m. Grado 2º Frente 10m Lateral 3,50 m. Grado 3º Frente 5 m Lateral 3,50 m. |
| Ocupación máxima de parcela | 70% | 75% |
| Fondo máximo edificable | ----- | ----- |
| Alturas permitidas | Máximo 2 pl 10 m | Máximo 2 pl 10 m |
| Edificabilidad máxima sobre parcela | 0,90 m ² /m ² | 0,90 m ² /m ² |
| Usos Compatibles | Según OR-6 | Según OR-I-11 |

4. CONSIDERACIONES.

El documento de planeamiento vigente en el municipio es la Revisión de las NNSS de Tarancón aprobada por la CPU de 04/05/1.999 y sus sucesivas Modificaciones.

El PAU comprende un PPM que:

1. Redelimita el ámbito de actuación establecido en las NNSS disminuyendo su superficie debido a la expropiación de la misma. Esto trae consigo un nuevo cálculo de las Reservas mínimas para dotaciones en función de la nueva superficie.
2. Modifica la OD que se estableció la MP-3 al establecer una Ordenanza de aplicación nueva OR-I-11 creada por el propio PPM.
3. El PPM contempla una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes anteriormente previsto en la MP Nº 3 de las NNSS de Tarancón.

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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-la Mancha.

5. OBSERVACIONES.

Vista la documentación se observa lo siguiente:

Respecto a la Ordenación:

1. Si bien la Ordenación detallada que plantea el presente PPM mantiene en general la disposición de las dotaciones establecidas en la MP-3 con la necesaria readaptación de las nuevas superficies resultantes, se producen situaciones en la OD de dudosa aceptación:
 - a. La Parcela de Equipamiento EQ-1 situada al Norte del ámbito no tiene posibilidad de acceso ni posibilidad del mismo hasta que no se produzca la ejecución del SG-TC contemplado en las NNSS.
 - b. Las Zonas Verdes son absolutamente residuales.
 - c. No queda claro en el documento el estado de pavimentación del Camino del Corral de Almoguer que es en realidad la principal (y única) conexión del Sector con el núcleo y por el que se conecta con todos los servicios de Infraestructuras. Parece razonable que en caso de no hallarse ejecutado se considerara en la ejecución de la urbanización.
 - d. Indicar y justificar la suficiencia de las redes del Sector RC-6 para poder conectar al mismo las redes de infraestructuras del Sector Industrial.

Respecto a la documentación:

1. El PP debe incluir la parcelación orientativa de los terrenos. Según se indica en la memoria, el documento presenta la correspondiente al Proyecto de reparcelación pretendido. Sin embargo la parcelación orientativa debe realizarse con las condiciones de la Ordenanza de aplicación que nos proporcionará el nº máximo de parcelas que se obtendrían.
2. Algunos errores puntuales: en las páginas 38 y 39: donde dice 2004 debe decir 1998. En la página 42, clarificar el número de plazas de aparcamiento, ya que en un párrafo se indican 293 y en otro 290.

Respecto al expediente administrativo:

1. No obra el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
2. No se han incorporado las consideraciones del informe de Bienestar Social en el PPM ni del resto de informes sectoriales que en su caso procedan.
3. No obra el informe favorable del Ministerio de Fomento.
4. La aprobación inicial realizada en el Ayuntamiento, ha sido sin tener en cuenta esta fase procedimental, ya que ésta debe realizarse una vez que se soliciten todos los informes preceptivos, que éstos obren y se incorporen al PPM.

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y por tener este informe carácter preceptivo y vinculante, de acuerdo con los artículos 38.3 del TRLOTAU, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda, por unanimidad, **asumir** el presente informe.

En relación con la ausencia del informe favorable del Ministerio de Fomento, el representante de la Administración General del Estado hace constar que se ha solicitado varias veces la aclaración de la delimitación del dominio público viario por no respetar la vía de servicio existente.

En base a lo expuesto, se solicita al Ayuntamiento la subsanación de todas 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, de la relación de compromisos y de la

retención del crédito 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 10º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, CON ASUNCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN, DEL SECTOR S-6 “FUENTE DE LOS ARRIEROS” DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MINGLANILLA (CUENCA), PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO, 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

Con fecha 2 de julio de 2008, y a los efectos previstos en el art. 122 del TR LOTAU, se recibe en esta Delegación el expediente de Programa de Actuación Urbanizadora de gestión directa del sector S-6, Polígono Industrial “Fuente de los Arrieros”, del Plan de Ordenación Municipal de Minglanilla (Cuenca).

1. ANTECEDENTES

El término municipal de Minglanilla tiene una población de 2.532 habitantes.

El Plan de Ordenación Municipal (POM), fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 24 de marzo de 2008.

Con anterioridad a éste, y con fechas 11 de julio y 4 de septiembre de 2008, el Servicio de Planeamiento emitía sendos informes en relación con el expediente del Programa de Actuación Urbanizadora del sector S-6. Dichos informes concluía en los siguientes términos: *“Por todo lo expuesto, y al objeto de que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo pueda emitir el informe previsto en el art. 122 del TRLOTAU, el ayuntamiento debe remitir un Programa de Actuación Urbanizadora con la documentación indicada en el art. 110.4 y debidamente tramitado aportando el correspondiente expediente administrativo.”*

El requerimiento es atendido por el Ayuntamiento con fechas 20 de agosto y 8 de septiembre de 2008.

2. TRAMITACIÓN

- Información pública mediante:
 - Publicación D.O.C.M. núm. 154 24-06-07
 - Publicación en el periódico “La Tribuna” de Cuenca 10-07-07
 - Publicación en el B.O.P. núm. 89 30-07-07
- Certificado de Secretaría sobre las alegaciones presentadas (Sin alegaciones) 02-07-08

3. ALTERNATIVA TÉCNICA

La Alternativa técnica, promovida por el ayuntamiento de Minglanilla, está constituida por un documento de asunción de la ordenación detallada del POM y un Proyecto de Urbanización.

ASUNCIÓN DE LA OD DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

El presente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) tiene por objeto la gestión urbanística de los terrenos incluidos en el sector S-6 industrial del POM de Minglanilla, situado al este del núcleo de población, a una distancia aproximada de 1,9 Km., en la zona denominada “Fuente de los Arrieros”. Dichos terrenos son de titularidad municipal, y figuran en el Inventario de Bienes, según certificación municipal de 18 de agosto de 2008.

Sus límites son:

- Norte: Camino de la Cuevecilla y suelo rústico de reserva.
- Sur: Suelo rústico de reserva y sector S5.
- Este: Camino de la Cuevecilla y suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental.
- Oeste: Suelo rústico de reserva y rústico no urbanizable de especial protección cultural.

Su acceso se produce a través del sector S5.

El Programa asume la ordenación detallada (OD) establecida en el Plan de Ordenación Municipal de Minglanilla, por lo que se incorporan a la alternativa técnica las fichas del área de reparto AR-2 y del Sector S-6:

| ÁREA DE REPARTO AR-2 CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO | | | | |
|---|-----------------------------------|------------|------------|------------|
| SECTOR | | S5 | S6 | AR-2 |
| CONCEPTO | UNIDAD | | | |
| SUPERFICIE SECTOR | m ² s | 139.822,06 | 148.216,94 | 288.039,00 |
| SUPERFICIE SISTEMA GENERAL ADSCRITO | m ² s | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| SUPERFICIE TOTAL | m ² s | 139.822,06 | 148.216,94 | 288.039,00 |
| SUPERFICIE TERRENO DOTACIONAL EXISTENTE YA AFECTADO A SU DESTINO (1) | m ² s | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO, EXCLUIDA LA SUPERFICIE (1) | m ² s | 139.822,06 | 148.216,94 | 288.039,00 |
| APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR | m ² t/m ² s | 1,07070 | 1,19292 | |
| APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO AR-2 | m ² t/m ² s | | | 1,13359 |
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL PRODUCTIVO / INDUSTRIAL ALMACENAJE, IND-3 | m ² t/m ² s | 1,60 | 1,60 | |
| SUPERFICIE INDUSTRIAL PRODUCTIVO / INDUSTRIAL ALMACENAJE | m ² | 93.567,26 | 110.506,52 | |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO) | m ² t | 149.707,62 | 176.810,43 | 326.518,05 |

SEGÚN LO EXPRESADO EN EL ART. 33 DEL RP LOTAU, SE DEFINE APROVECHAMIENTO TIPO (AT) COMO LA EDIFICABILIDAD UNITARIA PONDERADA QUE EL PLANEAMIENTO ESTABLECE PARA TODOS LOS TERRENOS COMPRENDIDOS EN UNA MISMA ÁREA DE REPARTO

LA SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO AR-2, COMPRENDE LA SUPERFICIE DE LOS SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA S5 Y S6

PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO SE DIVIDIRÁ EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO PONDERADO, ENTRE LA SUPERFICIE DE ÉSTA, EXCLUIDA LA DEL TERRENO DOTACIONAL EXISTENTE YA AFECTADO A SU DESTINO (1)

| FICHA SECTOR S6 | | |
|---|-----------------------------|-----------|
| Superficie Sector | 148.216,94 m ² s | 14,82 Ha. |
| Superficie Sistema General Incluido | 0,00 m ² s | 0,00 Ha. |
| Superficie Sistema General Adscrito | 0,00 m ² s | 0,00 Ha. |
| Superficie Total | 148.216,94 m ² s | 14,82 Ha. |
| Superficie Sistema General Existente ya afectado a su destino (1) | 0,00 m ² s | 0,00 Ha. |
| Superficie Total - (1) | 148.216,94 m ² s | 14,82 Ha. |

| RÉGIMEN URBANÍSTICO | | | |
|---|---|------------|--------------------------------------|
| Clasificación del Suelo | Suelo Urbanizable (SUB) | | |
| Ordenación | Detallada | | |
| Uso Global | Industrial | | |
| Uso Industrial Pormenorizado | Industrial Productivo - Industrial Almacenaje | | |
| Unidades de Actuación Urbanizadora | UA-1/S6 | 148.216,94 | m ² s |
| Aprovechamiento Tipo Sector | | 1,19292 | m ² t/m ² s |
| Aprovechamiento Tipo área de Reparto (AR-2) | | 1,13359 | m ² t/m ² s |
| Aprovechamiento Privativo (ASA) | 90% S/ (AT) el AR-2 | 151.215,52 | m ² t |
| Dotaciones y Patrimonio Público de suelo | 10% S/ (AT) el AR-2 | 16.801,72 | m ² t |
| | (AT) Sector – (AT) Área de Reparto AR-2 | 8.793,71 | m ² t |
| Aprovechamiento Objetivo (AO) | | 176.810,43 | m ² t |
| Zona de Ordenación Urbanística | Polígono Industrial (POL – IND) | | |
| Usos Compatibles | Terciario – Dotacional | | |
| Usos Incompatibles | Residencial Ganadero Forestal o Cinegético | | |

| | |
|----------------------------|---------|
| Tipologías Edificatorias | |
| Categoría | |
| Edificación Aislada Exenta | (IND-3) |

| GESTIÓN URBANÍSTICA | | | |
|---------------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|
| | Superficie SECTOR | Superficie LOTAU | S.G. ADSCRITO |
| Industrial (IP / IA) | 110.506,52 | | |
| Dotacional zonas verdes | 14.960,92 | 14.821,69 | (2/3 S/15% Superficie S6) 0,00 |
| Dotacional equipamientos | 7.836,32 | 7.410,85 | (1/3 S/15% Superficie S6) 0,00 |
| Dotacional comunicaciones | 14.913,18 | | 0,00 |
| Aparcamientos carácter | | | (1 plaza / 200 m ² t) |

| | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| privado (1) | | | |
| Edificación Aislada Exenta (IND-3) | 884,00 | 884,00 | (1x884 m2t) |
| TOTAL PLAZAS | 884,00 | 884,00 | |
| Aparcamientos carácter público (1) | | | |
| TOTAL PLAZAS | 449,00 | 442,00 | (50% nº plazas privadas) |
| Aparcamientos Accesibles (2) | 9,00 | 8,00 | (1 pz / 50 plazas públicas) |
| Sistema de ejecución: | Programa de Actuación Urbanizadora | | |

(Superficies en m²s)

(1) Número de plazas de aparcamiento

(2) Número de plazas accesibles del total de aparcamientos de carácter público.

| CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN |
|--|
| 1) Se cumplen los estándares de calidad urbana en suelo urbanizable de uso global industrial establecidos en el Art. 22 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 LOTAU. |
| 2) La ordenación del sector con ordenación detallada, facilita a la iniciativa particular la inmediata programación del sector excusando la ulterior exigencia de la elaboración del planeamiento de desarrollo. |
| 3) Podrá desarrollarse de manera simultánea o anterior al Sector S-5, una vez aprobado definitivamente el POM. |
| 4) Este Sector se ordena al Este del núcleo de población, a una distancia aproximada de 1,9 Km., en la zona denominada Fuente de los Arrieros. Tiene su acceso desde el Sector S5. |
| 5) No se admitirán trazados aéreos de instalaciones de nueva planta a través del sector. |
| 6) Red de saneamiento de carácter separativo, vertiendo las aguas pluviales a cauce público o a la red de acequias existentes, previa obtención de las autorizaciones correspondientes. |

Conexión con las redes de infraestructuras

El Programa de Actuación Urbanizadora ha previsto la conexión con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes en el sector S5.

La definición y esquemas de los detalles técnicos de las obras de urbanización previstas se determinan en las diferentes separatas del Proyecto de Urbanización incluido en la Alternativa técnica del Programa.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de urbanización está conformado por las siguientes separatas:

- Documento 1 Red viaria
- Documento 2.1 Red de saneamiento
- Documento 2.2 E.D.A.R.
- Documento 3 Líneas subterráneas de media tensión
- Documento 4 Centros de transformación
- Documento 5 Líneas subterráneas de baja tensión
- Documento 6 Alumbrado público
- Documento 7 Instalación de red de agua potable
- Documento 8 Instalación de telecomunicaciones

4. COMPROMISOS ASUMIDOS

Tramitación y autorizaciones

El Ayuntamiento tramitará el presente PAU conforme a lo determinado en el TR LOTAU, recabando cuantos informes, resoluciones o autorizaciones fueran necesarias y realizando

para ello las modificaciones, subsanaciones o incorporación de nuevas prescripciones que vinieran impuestas por posibles alegaciones y/o informes administrativos.

Plazos

El plazo para el inicio de las obras de urbanización será como máximo de dos meses desde la publicación de la aprobación definitiva del mismo.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización no excederá de dieciocho meses.

El Programa prevé la edificación de los solares resultantes en un año, contado a partir de la recepción municipal de las obras de urbanización y hasta un plazo máximo de cuatro años desde la mencionada recepción.

Responsabilidad del ayuntamiento

Todas las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el Programa de acuerdo con el Proyecto de Urbanización serán por cargo del ayuntamiento.

El ayuntamiento será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad.

5. PROPOSICIÓN JURÍDICO - ECONÓMICA

Forma de gestión

Se establece como forma de ejecución de la presente actuación urbanizadora la gestión directa. El ayuntamiento de Minglanilla, que ya ha adquirido la totalidad de terrenos incluidos en el ámbito del sector S6, tendrá la condición jurídica de urbanizador a todos los efectos.

Cargas de urbanización

Presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización:

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Red viaria | 338.097,97 € |
| Red de saneamiento | 130.571,02 € |
| E.D.A.R. | 122.689,39 € |
| Líneas subterráneas de media tensión | 139.852,40 € |
| Centros de transformación | 142.881,25 € |
| Líneas subterráneas de baja tensión | 11.490,30 € |
| Alumbrado público | 30.789,17 € |
| Instalación de red de agua potable | 94.358,73 € |
| Instalación de telecomunicaciones | 27.226,24 € |

Otras cargas:

| | |
|----------------------------|-------------|
| Honorarios equipo redactor | 88.908,55 € |
| Registro | 8.460,00 € |
| Publicaciones | 870,00 € |

TOTAL 1.196.519,12 €

(Las cantidades expresadas no incluyen el I.V.A.)

Garantías

Para asegurar el cumplimiento de las previsiones contenidas en el documento, el ayuntamiento garantiza la suficiencia económica de los gastos de urbanización necesarios para el desarrollo del PAU mediante certificado de secretaría que se acompaña como anexo documental, en los siguientes términos:

“Que en el presupuesto elaborado para 2008 en este Ayuntamiento, en fase de tramitación, existe una partida de gasto para ejecución de obras en el Polígono Industrial “Fuente de los Arrieros” en el Sector S-6, por importe de 2.000.000 de euros, dos millones de euros.”

6. CONSIDERACIONES

El PAU se adecua a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable.

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y por tener este informe carácter preceptivo, de acuerdo con el artículo 122.1 del TRLOTAU, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda, por unanimidad, **asumir** el presente informe.

Del acuerdo que finalmente adopte el Ayuntamiento y del documento que 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, de la relación de compromisos y de la retención del crédito debidamente diligenciada por el Secretario de la Corporación así como certificado municipal relativo a la adecuación del PAU al informe de la CPOTU

PUNTO 11.1.- EXPTE. 122/07.INSTALACIÓN DE DEPÓSITO DE GASOLEOS “A” Y “B” ENTERRADO DE 60.000 LITROS PARA SUMINISTRO DE VEHÍCULOS, PROMOVIDA POR AGRÍCOLA SERRA TURIA SOCIEDAD COOPERATIVA, EN SANTA CRUZ DE MOYA (CUENCA).

Se cede el turno de la palabra a la 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 5-09-2007.
- Informe Municipal favorable, de fecha 17-09-07 y 15-11-07, 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 15-11-07 Y 21-07-08
- Información Pública publicado en:
 - D.O.C.M. nº 218, de fecha 19-10-07.
 - Periódico EL DIA DE CUENCA, de fecha 12-10-07.
 - Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 14-11-2007.
- Informe favorable del Servicio de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 12-05-2008.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 29-05-2008.
- Informe de fecha 4-09-2008, del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda en Cuenca, en el que se indica que la actuación en la zona de afección de la carretera CM-2251, “cumple con todos los preceptos de la Ley 9/1990,.. y cuenta con la autorización del Servicio de Carreteras”.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela nº 785 del Polígono nº 23 del término municipal de Santa Cruz de Moya, con una superficie de 6.178 m².

El objeto del proyecto es la instalación de una unidad enterrada de suministro de combustible de clase, A y B, para la venta a los propios cooperativistas y personas que lo soliciten, compuesto por los siguientes equipos:

- 1 depósito enterrado doble, con capacidad de 60.000 litros para contener 20.000 litros de gasóleo “A” y 40.000 litros de gasóleo “B”.
- 1 equipo de bombeo por medio de bomba eléctrica
- 1 aparato surtidor de caudal normal, 40 litros/minuto y multiproducto (gasóleo A y B).

Dispone de instalación de energía eléctrica protegida por un magneto térmico.

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: 3.089 m².

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, 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 11.2. - EXPTE. 130/07. EXPLOTACIÓN PARA EL APROVECHAMIENTO DE RECURSOS DE LA SECCIÓN A) NOMBRADA "MARINES", PROMOVIDA POR BLOQUES MOLERO RUIZ S.L., EN EL PROVENCIO (CUENCA).

Se cede el turno de la palabra a la 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 13-09-07

- Informe municipal favorable de fecha 4-12-07, relativo a la conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
- Informe municipal favorable de fecha 11-12-07 relativo a:
 - 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 11-12-07
- Información pública:
 - D.O.C.M. num. 201 de fecha 27-09-07
 - Periódico "El Día de Cuenca, de 18-09-07

Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 11-12-07
- Solicitud de autorización de la explotación a la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Sociedad de la Información de fecha 4-05-2007.
- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de 26-05-08, en el que indica que cuenta con resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha de 7-03-08 de la declaración de impacto ambiental.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 31-07-08.
- Autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de fecha 21-06-2007, de trabajos arqueológicos a realizar en relación con el proyecto.
- Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos de 2-08-2007, por la que se informa favorablemente el proyecto.

ESTUDIO TÉCNICO

La actividad pretendida se ubicará en el término municipal de EL PROVENCIO.

Las características de la explotación son:

- Extensión: 4,66 has = 46.672 m².
- Situada en las parcelas 60, 61 Y 62 del polígono 20.
- Clase de recurso que se pretende explotar: paquete de arenas y gravas formado por sedimentos aluviales de cantos y arenas con destino a su distribución y comercialización.
- Límite geográfico de comercialización de 60 km desde los límites del término municipal.
- Valor anual de venta de la producción: 45.000 euros
- Producción anual: 23.530 m³.

INFORME

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

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

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se

aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de una actividad extractiva y minera (art. 7.1), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: la restauración se desarrollará sobre la totalidad de la superficie afectada (46.672 m²) y de conformidad con el plan de restauración incluido en el expediente pendiente de autorización por la Consejería de Industria, Energía y Sociedad de la Información.

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

En base a lo expuesto, 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 pertinente resolución de autorización de la explotación de la CONSEJERÍA DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de EL PROVENCIO. 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 reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

PUNTO 11.3.- EXPTE. 24/08. LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE GRANJA DE POLLOS DE ENGORDE. PROMOVIDO POR D. BENJAMÍN ROMERO MARIANO, EN LEDAÑA (CUENCA).

Se cede el turno de la palabra a la 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 19-02-2007
- Informe municipal favorable de fecha 25-06-2008 y 5-09-2008, relativo a:
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección, de fecha 25-06-2008.
- Información pública:
 - D.O.C.M. núm. 134 de fecha 27-06-08
 - Periódico "LA TRIBUNA DE CUENCA", de 19-06-08
 - Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 23-07-08
- Informe técnico favorable de fecha 14-06-07, expedido por la Oficina Técnica Comarcal de Asesoramiento Urbanístico.
- Informe favorable del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 8-10-07
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 24-04-08.

ESTUDIO TÉCNICO

La explotación a legalizar se ubica en el término municipal de LEDAÑA, en las parcelas 97, 64 y 140 del polígono 29, que cuentan con una superficie de 60.633 m².

La explotación se compone de tres naves, que se destinan a la actividad de granja de pollos de engorde con capacidad para 12.000 broilers, y con una superficie total construida de 2.480,89 m², de conformidad con el siguiente desglose:

- Nave 1: 920 m² en dos plantas
- Nave 2: 1.344,03 m² en dos plantas, con nave adosada de 56 m² destinada a almacén.
- Nave 3: 160,86 m² de almacén en una sola planta

La altura a alero es de 6,20 m, y a cumbrera de 7,40 metros.

Dispone de agua potable de pozo y abastecimiento eléctrico mediante grupo electrógeno. No se generan residuos líquidos

INFORME

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

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de una construcción adscrita al sector primario (art. 4.1.b), granja, como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, 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.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

PUNTO 11.4.- EXPTE. 27/08. INSTALACIÓN PANELES FOTOVOLTAICOS CONECTADOS A RED DE 300 KW: PARQUE SOLAR “MOLINO DE VIENTO”, PROMOVIDO POR HERMANOS MATAS DE HUERTA S.L., EN HUERTA DE LA OBISPALÍA (CUENCA).

Se cede el turno de la palabra a la 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 7-02-07.

- Informe municipal favorable de fecha 30-4-08, 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 30-04-08.
- Información pública:
 - D.O.C.M. Nº 46 de fecha 2-03-2007
 - Periódico "EL DÍA" de Cuenca, de 6-03-2008
 Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 30-04-08.
- Solicitud de fecha 15-11-2006, de autorización administrativa y de aprobación de proyecto del parque solar fotovoltaico de 300 Kw, dirigida a la Delegación Provincial de Industria y Sociedad de la Información
- Informe de fecha 2-06-2006, del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, relativo a la no necesidad de sometimiento del proyecto a Evaluación de Impacto Ambiental.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de HUERTA DE LA OBISPALÍA, en la parcela 32 del polígono 513 con una superficie de 28.784 m².

Se trata de una instalación solar fotovoltaica, con una potencia de 300 kW, constituida por seis plantas individuales de 50 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: 14.771,73 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

En base a lo expuesto, 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 pertinentes resoluciones de autorización administrativa y de aprobación de proyecto de la CONSEJERÍA DE INDUSTRIA ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de HUERTA DE LA OBISPALÍA. 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 11.5.- EXPTE. 35/08. NAVE AGRÍCOLA. PROMOVIDA POR D. JOSE LUIS MARTÍNEZ MARTÍNEZ, EN ABIA DE LA OBISPALÍA (CUENCA).

Se cede el turno de la palabra a la 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 18-12-07.
- Informe municipal favorable de fechas 20-05-08, relativo a:

- Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población
- Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
- Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio
- Certificado municipal expresando que los terrenos no reúnen ninguna de las condiciones para ser considerados como rústico no urbanizable de especial protección, de fecha 10-07-2008
- Información pública:
 - D.O.C.M. núm. 25 de fecha 4-02-2008
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 17-06-2008
 - Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 20-05-2008 Y 10-07-2008
- Informes del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 22-04-2008 y 27-06-2008 en los que se indica que: "no es necesario ser sometido a Evaluación de Impacto Ambiental", precisándose que el almacenaje de sustancias químicas debía ser esporádico con el fin de satisfacer la demanda personal del agricultor y las cantidades a almacenar poco importantes.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura de fecha 29-02-2008 en el que se considera que no es necesario que exista informe previo de la Consejería de Agricultura al tratarse de una parcela que supera la hectárea.
- Solicitud de informe en fecha 10-06-2008, a la Excm. Diputación Provincial de Cuenca, como Administración titular de la carretera afectada.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal ABIA DE LA OBISPALÍA, en la parcela 43 del polígono 508, que cuenta con una superficie de 18.500 m².

La instalación consiste en una nave-almacén para almacenaje de cosecha, garaje para maquinaria agrícola y almacenaje de abonos y productos fitosanitarios, contando con una superficie construida de 630 m².

La altura a alero es de 7 m, y a cumbre de 9,25 m, justificándola por el hecho de ser necesaria par la entrada y descarga de los camiones, así como para que puedan bascular.

INFORME

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

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de una construcción adscrita al sector primario (art. 4.1.a), nave agrícola, como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

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

En base a lo expuesto, 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 pertinente autorización de la EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de ABIA DE LA OBISPALÍA. Una vez concedida la licencia lo comunicará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

PUNTO 11.6.- EXPTE. 37/08. INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DE 1 MW, PROMOVIDO POR PISCIFACTORÍA DE YÉMEDA, S.A., EN YÉMEDA (CUENCA).

Se cede el turno de la palabra a la 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 31-10-2007.
- Informe municipal favorable de fecha 1-07-08, 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 1-07-2008.
- Información pública:
 - D.O.C.M. Nº 135 de fecha 30-06-2008
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de 19-06-2008
 Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 23-07-08.
- Solicitud de fecha 30-03-2007, de autorización administrativa y de aprobación del proyecto de instalación solar fotovoltaica de 1000 KW dirigida a la Delegación Provincial de Industria y Sociedad de la Información en Cuenca
- Resolución de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de autorización administrativa de fecha 5-08-2008 de instalación solar fotovoltaica de 1000 KW .
- Resolución de 8-05-2008, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, sobre evaluación de impacto ambiental del proyecto, en la que se indica que no es necesario someterlo a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental
- Solicitud cursada a la Confederación Hidrográfica del Júcar en fecha 28-03-2008, de autorización para la realizar obras de instalación de planta fotovoltaica en zona de policía del río Guadazaón.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de YÉMEDA en la parcela 71 del polígono 617 con una superficie de 37.800 m².

Se trata de la instalación de una planta solar fotovoltaica para generación de energía eléctrica, con una potencia de 1.000 KW y compuesta por 10 instalaciones con estructura fija de 100 KW nominales 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: 18.900 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

En base a lo expuesto, 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, ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE de aprobación de proyecto, y a la obtención de Resolución de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR, de autorización de las obras de instalación en la zona de policía, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de YEMEDA. 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 11.7.- EXPTE. 38/08. NAVE DESTINADA A ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, PROMOVIDA POR VALMACÓN MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN S.L.L., EN CAÑAMARES (CUENCA).

Se cede el turno de la palabra a la 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 14-02-2007

- Informe Municipal favorable, de fecha 23-07-08, 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.
 - Inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial.
- Certificado Municipal de fecha 8-09-08, expresando que los terrenos en los que se va a ubicar la edificación proyectada no son rústicos no urbanizables de especial protección según las Normas Subsidiarias vigentes y el Plan de Delimitación de Suelo Urbano que se está tramitando.
- Información Pública publicado en:
 - **D.O.C.M.** nº 127, de fecha 19-06-2008.
 - Periódico EL DIA DE CUENCA, de fecha 20-06-2008.
 - Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 23-7-08.
- Informe favorable del Servicio de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 16-04-2007 y 2-07-07
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 29-05-2008
- Resolución de la Delegación Provincial de Obras Públicas en Cuenca de fecha 9-04-07, por la que se autoriza la realización de las obras y el acondicionamiento de un acceso a la carretera CM-210.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela 108 del Polígono 503, del término municipal de CAÑAMARES, con una superficie de 20.951 m².

Se trata de la construcción de una nave de 800 m² (20 x 40), encontrándose dentro de la misma un almacén, oficinas y aseos. La actividad que se desarrollará es la de almacenar materiales de construcción para su posterior venta.

Dispone de agua a través de un almacenamiento propio de agua con bidones, red de saneamiento a través de fosa séptica y energía eléctrica a través de generador.

Justifica la ubicación por carecer el municipio de suelo calificado como industrial.

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: 10.500 m².

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, 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 11.8.- EXPTE. 43/08. INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DE 30 KW, PROMOVIDO POR ORTEMARTINEZ, S.L., EN OLMEDA DE LA CUESTA (CUENCA).

Se cede el turno de la palabra a la 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 18-12-07.
- Informe municipal favorable de fecha 22-4-08, 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 22-4-08.
- Información pública:
 - D.O.C.M. Nº 102 de fecha 19-5-08
 - Periódico "EL DÍA" de Cuenca, de 19-5-08
 Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 17-6-08
- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 26-02-2008, en el que se indica que no es necesario ser sometido a evaluación de impacto ambiental.
- Solicitud dirigida a la Delegación Provincial de Industria y Sociedad de la Información, en fecha 15-07-2008, de expedición de certificado de instalación eléctrica de baja tensión
- Informe del Servicio de Mercados Alimentarios de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca, de fecha 16-04-2008, en el que se indica que no es necesario informe previo de la Consejería de Agricultura.

ESTUDIO TÉCNICO

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en el término municipal de OLMEDA DE LA CUESTA, en la parcela 5034 del polígono 504 con una superficie de 4.094 m². vinculando 3.662 m².

Se trata de una instalación eléctrica en baja tensión para generar energía eléctrica fotovoltaica, con una potencia nominal de 30 kW mediante la instalación de seis seguidores de 5 kW nominales.

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: 2.638 m². Especies arbustivas (retama) y herbáceas.

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

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, 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, ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de OLMEDA DE LA CUESTA. 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 11.9.- EXPTE. 46/08. PARQUE EÓLICO “VILLAMAYOR”, PROMOVIDO POR ACCIONA EÓLICO CESA, S.L., EN PUEBLA DE ALMENARA, VILLAMAYOR DE SANTIAGO Y HONTANAYA (CUENCA).

Se cede el turno de la palabra a la 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 licencia de fecha: 28-04-2008.
- Informes municipales de fechas: VILLAMAYOR 19-06-08, HONTANAYA 19-06-2008 Y PUEBLA DE ALMENARA de fecha 16-06-2008 relativos a:

- Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población
- Conformidad de la solicitud con la ordenación y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo
- Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- Certificados municipales expresando que los terrenos no reúnen ninguna de las condiciones para ser considerados como rústico no urbanizable de especial protección, de fechas: VILLAMAYOR 13-06-08, HONTANAYA 16-06-08 Y PUEBLA DE ALMENARA de fecha 19-06-2008.
- Información pública:

VILLAMAYOR DE SANTIAGO:

- D.O.C.M. num 102 de fecha 19-05-2008.
- Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de fecha 21-05-2008.
- Con alegación, según certificado municipal de fecha 22-07-08, de "ECOLOGISTAS EN ACCIÓN", presentada el día 12-06-08 en la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda en Cuenca. En ella se manifiesta:

"En septiembre de 2005, de acuerdo con la tramitación del expediente de evaluación ambiental del proyecto, nuestra asociación presentó alegaciones y aportó datos que desaconsejaban una declaración favorable al proyecto. La propia declaración reconoce que "... el parque eólico se sitúa en una zona de paso importante en los movimientos dispersivos para numerosas especies protegidas. Entre éstas destacan águila imperial ibérica y águila perdicera catalogadas como en peligro de extinción...". Asimismo, establece que "La alineación proyectada supone una importante barrera para los movimientos de las especies anteriormente mencionadas. Además, el conjunto del parque eólico podría ocasionar alteraciones a estas poblaciones por molestias durante la realización de las obras, e incluso pérdida del hábitat y la muerte de individuos por colisión y/o electrocución con la línea eléctrica de evacuación".

La percepción de la línea de cumbres que supone esta sierra es perceptible desde puntos tan distantes como Quintanar de la Orden, a más de 25 Km o incluso los altos de Cabrejas de donde dista en línea recta más de 50 Km. La intrusión visual sería plena desde ambos núcleos; de Puebla de Almenara dista algo más de 2 Km y de Villamayor, situado en el llano a pie de las estribaciones de la sierra.

Las parcelas ocupadas están próximas a la ZEPA ES0000170, "Área esteparia de la Mancha Norte" y en el proyecto presentado la línea de evacuación afectaba a la Laguna de El Hito, espacio de gran valor protegido a nivel autonómico, estatal e internacional (humedal Ramsar)

El Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004) establece en la sección primera del capítulo II las reglas a las que deben ajustarse los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico para su calificación urbanística. Entre ellos destacan:

- No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
- No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

Es por todo ello por lo que solicitamos que no se conceda la calificación urbanística al proyecto presentado por motivos medioambientales."

HONTANAYA:

- D.O.C.M. num 102 de fecha 19-05-2008.
- Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de fecha 21-05-2008
- Con alegaciones, según certificado municipal de fecha 13 y 16 de junio de 2008, de:
 - o "ECOLOGISTAS EN ACCIÓN" (en los términos ya expresados con anterioridad) y de
 - o RETEVISIÓN I S.A., presentada el día 11-06-08. En ella se manifiesta: "...II. Que en relación con el mencionado anuncio y, dentro del plazo concedido para ello, RETEVISIÓN por medio del presente escrito, manifiesta que una vez analizada la documentación técnica del proyecto, ha procedido a efectuar un INFORME PRELIMINAR DE AFECTACIÓN SOBRE LOS SERVICIOS DE TELEVISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN DEL PARQUE EÓLICO "Villamayor".

Se aporta como documentos número 1 copia de dicho informe.

III.- Que tal y como es de ver en el apartado 3 del citado Informe, se concluye que la construcción del citado parque ha de determinar la concurrencia de un nivel reducido de afectación, en relación con los servicios de difusión de la señal de televisión entre los habitantes de la zona.

IV.- Que en consecuencia, esta parte desea manifestar su condicionado a la construcción del parque en las condiciones proyectadas, en tanto en cuanto no se obtenga un compromiso de la empresa promotora y/o se establezca en su caso en la propia resolución administrativa, un condicionado que tenga por objeto establecer la obligatoria y necesaria adopción de las medidas correctoras señaladas en el apartado del informe aportado como documento número 1 o, en su defecto, la adopción de aquellas otras medidas alternativas que consigan los mismos fines de eliminación de todo tipo de afectaciones y perturbaciones sobre los servicios prestados por esta parte.

En cualquier caso, por los motivos indicados anteriormente, y sin perjuicio de la solicitud de que se establezcan, a priori, las obligaciones que correspondan a la empresa promotora, esta parte no se opone a que la adopción de las soluciones en cuestión se ejecuten una vez construido el parque.

Por todo lo cual,

SOLICITA, que habiendo por presentado este escrito junto con el informe que se aporta, se sirva admitirlo, teniendo por establecido el correspondiente condicionado a la construcción del parque eólico Villamayor".

PUEBLA DE ALMENARA:

- D.O.C.M. num 102 de fecha 19-05-2008.
 - Periódico "EL DÍA", de Cuenca, de fecha 21-05-2008
 - Con alegaciones, según certificado municipal de fecha 19-06-08, de:"ECOLOGISTAS EN ACCIÓN", (en los términos ya expresados con anterioridad)
- El proyecto ha sido objeto de DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (DIA) según Resolución de 27-02-07 de la Dirección General de Evaluación Ambiental (DOCM nº 124 de 13-06-07), según la cual se "...considera que la construcción del parque eólico proyectado es ambientalmente viable, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el correspondiente Órgano sustantivo (Dirección General de Industria y Energía) y siempre que no cambien las condiciones ambientales actuales".

- Resolución de fecha 19 de agosto de 2008 de la DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS sobre aprobación de proyecto del parque eólico “Villamayor” .
- Informe favorable de la COMISIÓN PROVINCIAL DE SANEAMIENTO DE CUENCA de fecha 31-07-2008.

ESTUDIO TÉCNICO:

El proyecto tiene por objeto definir todas las características técnicas necesarias que permitan la construcción de las infraestructuras a realizar, para la construcción del Parque Eólico “Villamayor”, a través de una serie de documentos como son la Memoria, Anexos (descripción de la capacidad financiera del solicitante, descripción de los recursos eólicos, estudio económico de viabilidad y descripción de torre meteorológica de calibración), Planos y Presupuesto.

- Características de la instalación:

Parque eólico “Villamayor”.

Peticionario: Acción Eólica Cesa, S.L., con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. Europa, nº 16, Parque Empresarial La Moraleja. 28108, Alcobendas, Madrid

Ubicación de la instalación: Términos municipales de Villamayor, Hontanaya y Puebla de Almenara, provincia de Cuenca.

Características: Instalación de 17 aerogeneradores (en la línea de cumbre de los municipios anteriormente citados), de 2000 kW de potencia unitaria y una tensión de generación de 690V. Está formado por torres metálicas tubulares troncocónicas de 78 metros de altura y 4,00 metros de diámetro de base, con rotor triple de 43,5 metros de radio, que hacen una potencia total de generación de 34 MW. Cada aerogenerador lleva instalado en el interior del mástil un transformador de 2100 kVA. 0,69/30 kV, y celdas de protección y maniobra de SF6. Los aerogeneradores irán conectados al sistema colector formado por conductores aislados enterrados en zanja a la profundidad de 1,20 m con secciones de 95, 240 y 400mm². La Red de Media Tensión (30 kV) evacuará mediante dos circuitos, la energía generada hacia la subestación transformadora de 30/66kV del parque eólico.

Finalidad: Producción y transformación de energía eléctrica mediante generación eólica.

Presupuesto de ejecución material: 34.290.999,11 euros.

INFORME:

El artículo 24 del Decreto 58/1999, de 18 de mayo, por el que se regula el aprovechamiento de energía eólica a través de parques eólicos en la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha, prevé que tras la pertinente resolución de autorización de instalación del parque eólico, la autorización urbanística se ajustará en su obtención a lo dispuesto en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de ordenación del territorio y de la actividad urbanística de Castilla La Mancha.

Según la mentada RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS de 19 de agosto de 2008, el Parque dispondrá de 17 Aerogeneradores de 2.000 kW de potencia unitaria (potencia total de 34 MW).

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 dotacional de titularidad privada, elemento perteneciente al sistema energético, en todas sus modalidades, incluida la generación(art. 11.1), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación, la determinada en la Declaración de Impacto Ambiental mentada.

Las alegaciones realizadas no desvirtúan el contenido de la presente resolución en base a los informes municipales y a los informes sectoriales obrantes en el expediente. En cuanto a la alegación formulada por RETEVISION I S.A., determinar que según las propias conclusiones del informe preliminar de afectación sobre los servicios de Albertis Telecom para la instalación del parque eólico Villamayor, que fue adjuntado por la Sociedad Retevisión al escrito de alegaciones y cuyo tenor literal se transcribe:

“Conclusiones

A partir del estudio teórico elaborado hemos obtenido las siguientes afectaciones:

- Según los resultados obtenidos en los diferentes estudios realizados, el parque eólico Villamayor, situado en los términos municipales de Puebla de Almenara, Villamayor de Santiago, Hontanaya.... no afectará a los servicios de difusión de TVE...
- En lo que se refiere a los emisores de TVE y TVP, se considera que ningún reemisor de la red Albertis Telecom se verá afectado por la presencia del parque eólico Villamayor.
- Finalmente, se estima que no existe ningún radioenlace de la red de Albertis Telecom que se vea afectado por la presencia del parque eólico Villamayor.

A la vista de estas afectaciones, no se considera necesario proponer que se paralice el proyecto de construcción del parque eólico Villamayor. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que, una vez instalado el parque eólico, debe revisarse la calidad de la señal de TV en estas localidades para comprobar si están afectadas y tomar las medidas oportunas.”,

no puede entenderse la misma como un obstáculo que impida o dificulte la aprobación del expediente sino que más bien debería calificarse como una consideración que según resulta del meritado Informe “debe tenerse en cuenta, una vez instalado el parque eólico”.

En cuanto a la alegación formulada por Ecologistas en Acción, manifestar en primer lugar que el proyecto del parque eólico no supone un daño o riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos tal y como se desprende de la Resolución de 27-02-07, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, por la que se declara ambientalmente viable el Proyecto. Concretamente, en la misma se prevén una serie de medidas compensatorias que el promotor deberá adoptar para la protección de la avifauna, y más concretamente de las grandes rapaces y aves esteparias de la zona, la exigencia de adopción de medidas de protección de la avifauna en tendidos eléctricos, el establecimiento de un cronograma de obras que evite la coincidencia con la época de cría y celo para las aves, así como el diseño de un Plan de seguimiento y vigilancia específico de la avifauna, quedando condicionada la viabilidad del proyecto y su puesta en funcionamiento a los resultados de una serie de inventarios que demuestren que la ejecución del parque eólico no supondrá afecciones incompatibles con la conservación de los recursos naturales y especialmente, con las especies protegidas que se presentan en la zona. Igualmente, se prevé en dicha Resolución una serie de medidas para la protección de la vegetación.

En cuanto a la manifestación relativa a la existencia de intrusión visual, decir que se cumple la regla prevista en el artículo 16.1.c) del Decreto 242/04, de 27 de

julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, ya que la propia estructura de los aerogeneradores y el hecho de que estos sean de colores mates, tienen como fin el que se difuminen en la distancia, integrándose en el paisaje.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, 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 12º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
EL VICEPRESIDENTE

EL SECRETARIO

Fdo.: D. Rodrigo Molina Castillejo

Fdo. José Antonio Valdés Ruiz