

ACTA Nº 4/2002

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

En Cuenca, siendo las **11,00** horas del día **treinta y uno de julio de dos mil dos**, se reúne la Comisión Provincial de Urbanismo en la Delegación Provincial de Obras Públicas, en primera convocatoria, asistiendo a la misma las siguientes personas:

VICEPRESIDENTE: Jose Luis Martinez Guijarro, Delegado Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en Cuenca.

VOCALES:

D. Francisco de Asís Palop Arroyo, Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas.

Dña. Azucena García Morillas, en representación de la Delegación de Industria y Trabajo.

D^a. M^a Luisa Martínez Basanta, en representación de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente.

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

D. Alfonso Zamora Talaya, en representación de la Excma. Diputación Provincial.

D. Alberto Mayordomo Mayordomo, experto en Urbanismo.

D. Angel Valiente Poyatos, Delegado Provincial de la Consejería de Educación y Cultura.

D. José Luís Muñoz Lozano, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos.

D. Vicente Villalba Chamón, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha en Cuenca.

PONENTE: D. José Luis García Morillas, Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas.

SECRETARIO: D. Pedro Saugar Segarra.

Justifican su inasistencia:

PRESIDENTA: Dña. María Soledad Gallego Bernad, Directora General de Urbanismo y Vivienda.

VOCALES:

D. Joaquin Esteban Cava, experto en Urbanismo.

D. Raúl Amores Pérez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Tarancón.

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

D. Hermelando Corbí Rico, Jefe de la Unidad de Carreteras en Cuenca, de la Demarcación de Carreteras en Castilla la Mancha.

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

ORDEN DEL DÍA

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

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

PUNTO 2º.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCÓN (CUENCA). PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

TRAMITACIÓN:

Exposición pública durante un mes anunciada en el D.O.C.M. nº 53 de 4-5-01 y en el periódico "El Día de Cuenca" de 24-4-01, sin que se presentaran alegaciones según certificado del Secretario de 5-7-01.

Fue notificado a los propietarios afectados por la modificación, habiéndose presentado una alegación resuelta en plazo (Certificado de Secretario de 29-10-01).

Se comunicó a los municipios colindantes sin que manifestaran oposición al expediente según certificado de Secretario de 5-7-01.

Por parte de la Delegación de Agricultura se emite informe de Evaluación Ambiental de 23-7-01, considerando adecuada la modificación propuesta, debiendo tener en cuenta lo manifestado en su informe.

El Ministerio de Fomento, en cuanto a ferrocarriles se refiere, manifiesta su conformidad (21-5-01) y en cuanto a la Demarcación de Carreteras informe favorable con condiciones (11-6-01).

La Confederación Hidrográfica del Guadiana informa favorablemente (28-9-01).

En fecha 14 de noviembre de 2001, el Pleno Municipal aprobó inicialmente la modificación pretendida comunicándose ésta a los afectados (certificado de Secretario de 15-11-01).

El expediente fue remitido a esta Delegación Provincial para trámite de aprobación definitiva en fecha 16 de noviembre de 2001, habiéndose observado una serie de deficiencias y es por lo que se devuelve al Ayuntamiento para subsanarlas.

Este documento junto con el expediente ha tenido entrada nuevamente en esta Delegación Provincial en fecha 18-7-02, y visto el mismo y una vez corregidas las deficiencias observadas se recibe el documento definitivo en fecha 29-7-02, y el mismo ha sido diligenciado por el Ayuntamiento en fecha 26-7-02.

ESTUDIO TÉCNICO:

El proyecto presentado de modificación puntual nº 4, ha sido redactado por el equipo redactor encabezado por el Sr. Arquitecto D. José Angel Arquero López y fechado en julio de 2002, justificando su redacción en base al convenio suscrito entre el Ayuntamiento, SAT "El Castillo" e Industrias Cárnicas Loriente Piqueras S.A. en fecha 22 de enero de 2001.

Se pretende la reclasificación de unos terrenos rústicos para su uso industrial, situados en el extremo sureste del término municipal, entre el final de la incorporación desde la Carretera Nacional Madrid-Valencia a la A-3, hasta el Arroyo de la Cañada del Tobar, en el paraje Cerro de Cabezas Rubias, terrenos que manifiestan una importante pendiente en la zona centro.

La superficie de ese ámbito es de 1.093.763,67 m², destinando el 10% (109.376,36) a zonas verdes, el 5% (54.688,18 m²) a equipamientos, 95.645,13 para viales previendo la cesión del 10% del aprovechamiento resultante al Ayuntamiento.

La superficie de la totalidad del polígono se divide en tres U.E. que una vez deducidos los terrenos de cesión, corresponderían:

- INCARLOPSA – 337.711 m²
- SOCRATES – 284.672,60 m²
- AYUNTAMIENTO – 211.670,33 m²

La ficha del polígono SAU I-1 expansión industrial Socrates 1, resulta una superficie sobre la que se aplicaría la ordenanza OR-S1 de 834.053,93 m² previendo una ocupación del 60% sobre parcela neta, con una superficie máxima edificable de 1,30 m² c/m² s de parcela neta.

El enlace de entrada al polígono se realiza en la incorporación a la A-3, aprovechando la actual entrada por un camino existente y la vía de aceleración de dicha carretera.

Para la red de saneamiento se adopta el sistema unitario, mediante colectores de 300 y 800 m/m de sección, que confluyen en una depuradora prevista para 4.800 m³/día, lo cual a su vez vierte al Arroyo de la Cañada del Tobar.

El abastecimiento de agua se realizará mediante la derivación de una red desde la canalización que discurre al norte del polígono al otro lado de la A-3 y que se desarrolla por un tramo perpendicular a la N-400. Se distribuirán mediante red mallada, teniendo previsto un caudal de 500 m³/día.

La tubería de abastecimiento que atraviesa el polígono, perteneciente a la Mancomunidad del Girasol, será desviada para evitar servidumbres.

El suministro de energía eléctrica se realizará desde el tendido aéreo de media tensión que divide el polígono que abastece los centros de transformación. La red será enterrada desde los centros de transformación.

El proyecto establece unas ordenanzas particulares de edificación y usos, definiendo la ordenanza de equipamientos, la ordenanza de centros de transformación, de red viaria peatonal y de vehículos, la de zonas verdes y la ordenanza industrial. En la ordenanza para zonas verdes establece tres grados.

INFORME:

El documento vigente en el municipio de Tarancón (Cuenca), es el de Revisión de Normas Subsidiarias, aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 4 de mayo de 1.999, estableciendo la obligatoriedad de adecuar el documento a los porcentajes de cesiones y aprovechamientos contemplados en la LOTAU, acordando suspender la aprobación de lo que concierne al Suelo No Urbanizable.

La presente modificación tiene como principal objetivo el traslado del actual matadero y su expansión, que en la actualidad está ubicado en los alrededores del núcleo residencial, todo ello basado en un convenio, mediante el cual se venden 400.000 m² por una empresa, titular de los terrenos de actuación, a la empresa titular del matadero, reservándose la empresa propietaria una superficie neta, después de cesiones 279.360 m² y el resto de los terrenos se cederá al Ayuntamiento.

De la lectura del proyecto presentado se observa que se modifica la ordenanza de zonas verdes al establecer tres grados.

El aprovechamiento tipo del Área de Reparto es de 1 m²/m².

El desarrollo de la totalidad del polígono se realizará mediante un P.A.U que desarrollará la urbanización general del polígono, estableciendo un plazo de 4 años, y el Agente Urbanizador realizará los Sistemas Generales y se hará cargo del mantenimiento y conservación hasta la entrega al Ayuntamiento, estimando los costes de estos Sistemas Generales en 7.350.000 €, financiados por el Agente Urbanizador y los propietarios de los solares resultantes.

En cuanto a las infraestructuras generales son independientes de las resto del municipio y serán suficientes para dar servicio a las diferentes actividades.

Los terrenos que pasarán a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo serán los obtenidos mediante el convenio suscrito, junto con los obtenidos por las cesiones correspondientes al aprovechamiento urbanístico y los terrenos dotacionales, zonas verdes y viales.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, por unanimidad acuerda la **aprobación definitiva** del expediente de referencia.

PUNTO 3º.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCÓN (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

TRAMITACIÓN

Exposición pública durante un mes anunciado en el D.O.C.M. nº 73 de 14-6-02 y en el periódico "El Día de Cuenca" de 5-6-02, sin que se presentaran alegaciones según certificado de Secretaría de 18-7-02, todo ello en base al acuerdo municipal de 29-5-02 sobre ampliación del casco urbano y al convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y los propietarios de los terrenos objeto de la modificación en fecha 28 de mayo de 2002, constando en el expediente informe de Secretaría de 15-5-02 sobre la tramitación del expediente.

La Delegación Provincial de Agricultura informa favorablemente el expediente en fecha 17-6-02.

Se comunicó a los municipios colindantes sin que se manifestaran objeciones (Certificado de 22-7-02).

Se notificó a los propietarios afectados, sin que manifestaran objeciones (Certificado 18-7-02).

En fecha 19 de julio de 2002, por el Pleno Municipal, se procede a la aprobación inicial del expediente (Certificado de 22-7-02), comunicando a los propietarios afectados este acuerdo (Certificado de 18-7-02).

El documento diligenciado junto con el expediente, ha tenido entrada en esta Delegación Provincial en fecha 23-7-02.

ESTUDIO TÉCNICO:

El proyecto presentado de modificación puntual nº 7, ha sido redactado por el Sr. Arquitecto D. Jesús Salcedo Hernaiz, a instancia del Ayuntamiento, y fechado el día 20 de mayo de 2002, justificando su redacción en base al convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y los propietarios de los terrenos en fecha 28 de mayo de 2002.

El objeto de esta modificación es la inclusión en el suelo urbano de unos terrenos rústicos limítrofes, calificándolos como dotacionales, justificando la misma para "corregir la actual situación de los sectores a incluir en urbano" y la necesidad de suelo dotacional municipal.

Debido a que no está aprobado definitivamente lo concerniente al Suelo Rústico en el planeamiento municipal, se han considerado como Suelo Rústico de Reserva.

Tras la modificación propuesta resultarían:

- Reserva Dotacional para SL-EQ "Sistema Local Equipamiento", 9.752,46 m2.
- Reserva Zonas Verdes para SL-ZV "Sistema Local de Zonas Verdes", 1.099,94 m2.
- Reserva Viales para SG-TC "Sistema General Transporte y Comunicaciones", 3.814,43 m2.

Según el proyecto cuenta con servicios urbanísticos y estos terrenos pertenecen a un área homogénea consolidada por la edificación en más de sus 2/3 partes.

La parcela a la que pertenecen estos terrenos es la número 109 del polígono 22, con una superficie de 17.002 m2, afectando la modificación propuesta a 14.666,83 m2.

Las ordenanzas de aplicación a estos terrenos que se reclasifican, son las previstas en el documento de planeamiento vigente, no sufriendo modificación mediante esta propuesta excepto en lo referente a que en el Art. 9.5.3 de las Normas Subsidiarias se establece la necesidad de que todas las edificaciones dotacionales cuenten con espacios de aparcamiento en función de su localización y uso previsible, añadiendo la modificación propuesta que para esta zona modificada, el espacio de aparcamiento, nunca será menor de una plaza por cada 200 m2 de techo potencialmente edificable, manteniendo vigentes el resto de determinaciones de las Normas Subsidiarias.

Esta actuación y según el convenio antes dicho, está destinada a la obtención de terrenos para la ubicación del Centro de Especialidades, para lo cual los propietarios ceden los terrenos rústicos al Ayuntamiento y el Ayuntamiento se compromete a asumir los costes de las cargas de urbanización que corresponden a la propiedad en el Sector SAU-RC-6.

INFORME:

El documento vigente en el municipio de Tarancón (Cuenca), es el de Revisión de Normas Subsidiarias, aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 4 de mayo de 1.999, estableciendo la obligatoriedad de adecuar el documento a los porcentajes de cesión y aprovechamiento contemplados en la LOTAU, acordando suspender la aprobación de lo que concierne al Suelo No Urbanizable.

Visto el proyecto presentado se observa que, independientemente de que no quedan definidos los compromisos respecto al Ayuntamiento en cuanto al coste que le supondrá esta actuación para compensar a los propietarios, lo que se obtiene es un incremento de terrenos dotacionales, circunstancia ésta que va en beneficio de la generalidad.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, por unanimidad acuerda la **aprobación definitiva** del expediente de referencia.

**PUNTO 4.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (P.A.U.),
CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 19
"MATADERO", DEL SUELO URBANO DEL P.G.O.U. DE CUENCA,
PARA CONOCIMIENTO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE
URBANISMO E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ADMINISTRATIVO.**

El Excmo. Ayuntamiento de Cuenca y en aplicación de lo dispuesto en el art. 124.1 y 122.7 de la LOTAU, mediante oficio de fecha 19 de junio de 2002, recibido en esta Delegación en fecha 21 de junio, comunica el acuerdo del Pleno de 8 de abril de 2002, mediante el cual se aprueba el programa de referencia y se adjudica a favor de la mercantil PRASA, S.A., considerando la oportunidad de la programación presentada, la gestión indirecta del programa, seleccionando como agente urbanizador a "Grupo de Empresas P.R.A.S.A., eligiendo su proposición jurídico-económica, pero con una serie de condicionantes:

- Debe incorporarse al contenido de la misma, así como al correspondiente Convenio Urbanístico a suscribir en los términos del artículo 122.9 LOTAU, las determinaciones del Convenio Urbanístico ya suscrito entre el Ayuntamiento de Cuenca y la citada mercantil en fecha 5 de diciembre de 2001.
- Debe incorporarse al citado instrumento los compromisos y relaciones entre el Urbanizador y la propiedad de suelos constitutivos de la Unidad de Ejecución nº 19.
- Sin perjuicio de lo dispuesto en el Convenio Urbanístico suscrito en fecha 5 de diciembre de 2001 en relación con la adquisición en especie de suelo con aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento en virtud de las plusvalías generadas por la acción urbanística de los Entes Públicos, en caso de optarse por la sustitución de tal cesión legal del 10% por su equivalente económico, será necesaria la correspondiente valoración técnica municipal que ha de fijar el valor de tal equivalente económico.
- El Proyecto de Urbanización inicialmente aportado deberá actualizarse a la realidad actual, por la importancia de las diferencias en lo que a cotas de rasante de viales se refiere, para evitar que se produzca una discontinuidad imposible de salvar después, en los términos del informe técnico del Ingeniero Municipal de Caminos, Canales y Puertos, de fecha 4 de febrero de 2002 citado anteriormente, debiendo someterse éste a nuevo informe y resolución municipal de aprobación.

Igualmente deberá preverse la correspondiente canalización de la reguera de Sana Ana, empleando tubería de similares características técnicas y diseño al ya empleado en otros tramos ejecutados con anterioridad en otras zonas de la ciudad por donde discurre tal canalización, previéndose lo necesario en el indicado Proyecto de Urbanización actualizado.

Visto el expediente y oído el informe del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad, dejar sobre la mesa el referido P.A.U. hasta que por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Cuenca se apruebe el documento urbanístico que cumpla los condicionantes puestos de manifiesto en el acuerdo de 8 de abril de 2002, debiéndose,

posteriormente enviar dicho documento a fin de sustituir el que obra en poder de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de Cuenca.

D. Vicente Villalba manifiesta la conveniencia de recordar al Ayuntamiento que remita a la Comisión los expedientes sin condicionantes, una vez aprobados definitivamente.

PUNTO 5.1.- GRANJA DE POLLOS PARA ENGORDE PROMOVIDA POR LUIS MIGUEL SEGOVIA GARCÍA, EN VALVERDEJO (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 11-6-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 48 de fecha 19-4-02. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 25-2-02. Significar que este proyecto ha sido objeto de declaración de impacto ambiental considerándolo ambientalmente viable según Resolución de 30-10-01, de la Dirección General de Calidad Ambiental (DOCM nº 19 de 13-2-02).

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 45 del polígono nº 7, término municipal de VALVERDEJO, con una superficie de 45.200 M2.

La superficie construida es de 1.441.3 m2 entre la sala de producción y la de control y servicio (70 m2). Se trata de una explotación con capacidad para 34.000 animales, pollos para engorde, por ciclo en total por año 170.000. Dispone de agua de pozo, fosa séptica.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos (superficie mínima de la finca vinculada), como administrativos (informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de fechas 21-3-02 y 26-4-02) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **otorgar** la calificación urbanística solicitada.

PUNTO 5.2.- NAVE ALMACÉN SIN USO DEFINIDO PROMOVIDA POR JOSÉ LUIS MESAS RAMÍREZ , EN LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal, de fecha 3-7-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 8-7-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 54 de fecha 3-5-02. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 5-6-02, indicando que la cubierta de chapa galvanizada se pintará de un color que se integre paisajísticamente con el entorno (teja o verde preferentemente).

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 314 del polígono nº 37, término municipal de LAS PEDROÑERAS, con una superficie de 8.621 m2.

La superficie construida es de 150 m2 y se destinará a guardar los aperos agrícolas, un pequeño tractor, envases para la recogida del ajo y guarda de éstos.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, al tratarse de una instalación vinculada a una explotación agrícola, justificando, en el presente caso, la no formación de núcleo de población (informe municipal de fecha 29-4-02) y aportando la documentación oportuna que acredita a la promotora para el ejercicio de la actividad a desarrollar en la construcción solicitada (FACTURA DE VENTA DE AJOS de fecha 20-6-02, nº 127 expedida por la mercantil AJO VIMA S.L. e informe del Servicio de Guardería Rural de fecha 29-4-02) asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **otorgar** la calificación urbanística solicitada.

PUNTO 5.3.- AMPLIACIÓN DE OFICINAS Y TRES NAVES COMPLEMENTARIAS EN PLANTA DE FABRICACIÓN DE HORMIGÓN, PROMOVIDA POR LUIS MIGUEL ALVAREZ RAMÍREZ, EN LANDETE (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable de fecha 25-1-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 10-7-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 59 de fecha 15-5-02. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de

Cuenca, de fecha 5-10-01, en el que señala que la actividad se encuentra inscrita como contaminadora de la atmósfera con el número ATM-B-CU 0049.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 3113, 3114, 3115, 3119 y 3120 del polígono nº 1, término municipal de LANDETE con una superficie de 30.240 M2.

La superficie construida total es de 1.542,95 m2 desarrollados en: ampliación de oficinas en planta baja 63 m2, nave1 en planta baja 211.95 m2, nave 2 en planta baja 205 y en planta primera almacén 205 m2 y nave 3 planta baja 663 y altillo almacén 195 m2.

El acceso se realiza por el camino vecinal de Talayuelas.
Dispone de agua, fosa séptica y energía eléctrica.

INFORME:

La CPU, en sesión celebrada el día 14 de diciembre de 1994 autorizó la edificación de una planta para la fabricación de hormigón y el Ayuntamiento de Landete otorgó la pertinente licencia de obras con fecha 30 de septiembre de 1997.

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos (superficie mínima de la finca vinculada), como administrativos (informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 26-4-02) asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación 16.206 m2.

Aprovechamiento urbanístico que corresponde al Municipio, canon del 2% aceptado por el Ayuntamiento en documento de fecha 29 de julio de 2002.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **otorgar** la calificación urbanística solicitada.

PUNTO 5.4.- ESTACIÓN DE SERVICIO, PROMOVIDA POR COMERCIAL MOYA S.L., EN HONRUBIA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable de fecha 21-5-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 21-5-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 59 de fecha 15-5-02. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 30-3-02.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 41 y 42 del polígono nº 10, término municipal de HONRUBIA con una superficie de 18.020 M2.

Cuenta con un edificio prefabricado de 150 m2 destinado a área de ventas (89.53 m2, almacén 27.5 m2, oficina 10 m2, sala de personal-Staff 14.42 m2 y aseos personal/vestuarios 8.85 m2). Se construirá una marquesina de unos 301 m2 que cubrirá la zona de suministro y entrada a la tienda. Se dispondrá de un tanque compartimentado de 50.000 litros, 30.000 litros para gasóleo A y 20.000 litros para gasolina sin plomo 98 y otro tanque compartimentado de 50.000 litros, 30.000 litros para gasolina sin plomo 95 y 20.000 litros para gasolina súper.

La actividad que se desarrollará es la de venta al público de productos combustibles a través de aparatos surtidores multiproductos con un total de 24 mangueras, venta de lubricantes y repuestos del automóvil y un puesto de aire a presión y agua.

El acceso se realiza por la carretera CM-3.112, contando con la pertinente autorización. Dispone de agua y saneamiento de la red municipal, teléfono y energía eléctrica.

INFORME:

Este expediente ya fue visto en la CPU de 26 de junio de 2002 acordándose, tras la intervención de D. Hermelando Corbí Rico, en la que exponía sus dudas sobre si la ubicación de dicha construcción se ve afectada por la zona de protección de la Autovía A-3, solicitando que no se otorgase la calificación urbanística en tanto no se compruebe si está situada dentro de la zona de protección, **dejar sobre la mesa el expediente.**

Con fecha de registro de entrada de 16 de julio de 2002, número 12576, tiene entrada en estas Dependencias escrito de la UNIDAD DE CARRETERAS EN CUENCA de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento en el que comunica que: "En relación al expediente del proyecto de ejecución de estación de servicio en Honrubia, en carretera CM-3112, P.K.0+660-770, se ha comprobado que las instalaciones se encuentran fuera de la zona de afección de la Autovía de Valencia A-3, por lo que no se necesita autorización de esta Dirección de Carreteras".

En cuanto a la acequia existente, obra escrito de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA de fecha 17-6-02, según el cual la acequia existente es de saneamiento y drenaje, no conformando por ello dominio hidráulico.

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos (superficie mínima de la finca vinculada), como administrativos (informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 26-4-02, autorización de la Delegación Provincial de Obras Públicas como titular de la carretera CM-3.112, pp. Kk. 0.660 y 0.770 de fecha 27-5-02 e inscripción en el Registro de Instalaciones Petrolíferas de la Delegación Provincial de Industria y Trabajo de Cuenca de fecha 22-5-02) asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación 9.010 m2.

Aprovechamiento urbanístico que corresponde al Municipio, canon del 2% aceptado por el Ayuntamiento en documento de fecha 21 de mayo de 2002, por importe de 1.893,14 Euros.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **otorgar** la calificación urbanística solicitada.

PUNTO 5.5.- NAVE, PROMOVIDA POR ISABEL MORA CALLEJA, EN CHUMILLAS (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 25-6-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 25-6-02
- Información pública: publicado en el DOCM nº 75 de fecha 19-6-02. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 2-5-2002.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 20 del polígono nº 511, término municipal de CHUMILLAS, con una superficie de 47.000 m2.

La superficie construida es 621,87 m2 nave. Se destinará a aprisco para ganado ovino, unas 400 ovejas. Dispone de agua de pozo, fosa de cadáveres y fosa séptica.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos (superficie mínima de la finca vinculada), como administrativos (informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de 30-5-02) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **otorgar** la calificación urbanística solicitada.

PUNTO 5.6.- EXPLOTACIÓN CUNÍCOLA, PROMOVIDA POR SANDRA B. CERIANI SCARTACINI, EN CASAS DE FERNANDO ALONSO (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 26-11-01.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 25-6-02
- Información pública: publicado en el DOCM nº 78 de fecha 26-6-02. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 21-2-02.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 231 del polígono nº 1, término municipal de CASAS DE FERNANDO ALONSO, con una superficie de 42.300 m2.

La superficie construida es 780 m2, incluidas las dependencias auxiliares (almacén, aseos, vestuario, oficina, etc.). Se trata de una explotación de ganado cunícola con capacidad para unas 490 madres de cría. Dispone de agua de la red unicipal, energía eléctrica, fosa séptica y vallado perimetral.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos (superficie mínima de la finca vinculada), como administrativos (informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de 30-5-02) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **otorgar** la calificación urbanística solicitada.

PUNTO 5.7.- INSTALACIONES PARA COMPLEJO DE GANADO OVINO DE APTITUD CARNE-LECHE, PROMOVIDA POR JULIO CABALLERO SÁNCHEZ, EN LAS PEDROÑERAS (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 3-7-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 3-7-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 78 de fecha 26-6-02. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 27-5-02. Significar que este proyecto ha sido objeto de declaración de impacto ambiental considerándolo ambientalmente viable según Resolución de 16-4-02, de la Dirección General de Calidad Ambiental (DOCM nº 63 de 22-5-02).

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 4, 5, 6, 7, 34, 35.a y b, 40.a y b, 42.a, 51, 52, 53 y 54 del polígono nº 55, término municipal de LAS PEDRONERAS, con una superficie de 130 HAS.

La superficie ocupada por el complejo ganadero es de 13.590 m², formado por dos naves para aprisco cada una de 1.125 m² y una nave de ordeño de 150,70 m². En total la superficie construida es de 2.401,70 m². Se trata de una explotación de 2000 cabezas de ganado ovino de aptitud carne-leche. Dispone de agua de un sondeo, fosa de cadáveres, fosa séptica y vallado perimetral.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos (superficie mínima de la finca vinculada), como administrativos (informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de 30-5-02) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **otorgar** la calificación urbanística solicitada.

PUNTO 5.8.- NAVE ALMACÉN PARA MAQUINARIA Y PRODUCTOS AGRÍCOLAS, PROMOVIDA POR ALFREDO GARCÍA MORALES , EN FUENTE DE PEDRO NAHARRO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal, de fecha 30-5-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 30-5-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 79 de fecha 28-6-02. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 19-7-02, indicando que la cubierta de chapa galvanizada se pintará de un color que se integre paisajísticamente con el entorno (teja o verde preferentemente).

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 19 del polígono nº 5, término municipal de FUENTE DE PEDRO NAHARRO, con una superficie de 6.721 m².

La superficie construida es de 500 m² y se destinará a almacén de maquinaria y productos agrícolas de su explotación. Dispone de agua y alcantarillado municipales y energía eléctrica.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, al tratarse de una instalación vinculada a una explotación agrícola, justificando, en el presente caso, la no formación de núcleo de población (informe municipal de fecha 30-5-02) y aportando la documentación oportuna que acredita a la promotora para el ejercicio de la actividad a desarrollar en la construcción solicitada (TRES CUPONES DE LA SEGURIDAD SOCIAL EN EL REGIMEN ESPECIAL AGRARIO CUENTA PROPIA y CERTIFICADO DE 17-4-01 DEL DELEGADO PROVINCIAL DE AGRICULTURA Y MEDIO AMBIENTE DE CUENCA DE SER TITULAR DE UNA EXPLOTACIÓN PRIORITARIA), como administrativos pertinentes asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **otorgar** la calificación urbanística solicitada.

PUNTO 5.9.- NAVE –GARAJE- GRANERO, PROMOVIDA POR JORGE SEVILLA MUELAS, EN FUENTE DE PEDRO NAHARRO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal, de fecha 30-5-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 30-5-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 79 de fecha 28-6-02. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 19-7-02, indicando que la cubierta de chapa galvanizada se pintará de un color que se integre paisajísticamente con el entorno (teja o verde preferentemente).

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 212 del polígono nº 5, término municipal de FUENTE DE PEDRO NAHARRO, con una superficie de 3.610 m2.

La superficie construida es de 570,24 m2 y un cercado de 2500 m2 y se destinará a granero y garaje para su explotación agrícola.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, al tratarse de una instalación vinculada a una explotación agrícola, justificando, en el presente caso, la no formación de núcleo de población (informe municipal de fecha 30-5-02) y aportando la documentación oportuna que acredita a la promotora para el ejercicio de la actividad a desarrollar en la construcción solicitada (TRES CUPONES DE LA SEGURIDAD SOCIAL EN EL REGIMEN ESPECIAL AGRARIO CUENTA PROPIA Y DECLARACIÓN DEL IRPF DE 2000), como administrativos pertinentes(AUTORIZACIÓN DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL de 3-9-

01, al lindar con un camino vecinal) asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **otorgar** la calificación urbanística solicitada.

PUNTO 12º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

No los hubo.

PUNTOS FUERA DEL ORDEN DEL DÍA.

NAVE AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR VICENTE Y JESÚS REAL MORAGÓN, EN CAMPILLO DE ALTOBUEY (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 1-6-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 10-7-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 78 de fecha 26-6-02. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 29-7-02, en el que indica que "el proyecto limita a 1 metro del deslinde provisional de la vereda Real de los Serranos.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 3 del polígono nº 509, término municipal de CAMPILLO DE ALTOBUEY, con una superficie de 6600 m². Según proyecto y 6.100 m² según catastro.

La superficie construida de la nave es de 250 m² y se destinará a guardar maquinaria (remolques, sembradora, cultivadores, discos y tractores).

Según el proyecto se pretende construir la nave adosada a otra existente. Indica que la distancia de la construcción a su lindero en la parte norte, es la misma que la de la construcción actual, sobre dos metros.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma. Se aporta licencia de obras de fecha 28-9-1979 de la nave existente.

Visto el instrumento de planeamiento vigente en el municipio de CAMPILLO DE ALTOBUEY, consistente en DSUO, aprobada con fecha 16-12-1981, resulta que se incumplen sus determinaciones, cuando, de conformidad con el artículo 50.1.2.a) de la LOTAU, las construcciones deben realizarse conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable. En

el caso que nos ocupa la ORDENANZA PAR EL SUELO NO URBANIZABLE, no le es aplicable la N 1, pues la zona de afección son 30 metros, sino la N 5, SUELO AGRARIO vulnerándose las CONDICIONES DE VOLUMEN PARA SUELO NO URBANIZABLE, (RETRANQUEOS, PARCELA MÍNIMA, OCUPACIÓN).

El artículo 55.2.c) de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante LOTAU) dispone: "En defecto de determinaciones expresas distintas del planeamiento territorial y urbanístico, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas: c) retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso".

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **denegar** la calificación urbanística solicitada al incumplirse las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística aplicable, establecidos en su DSUO, así como la regla establecida en el mentado artículo 55 de la LOTAU en cuanto a retranqueos.

PLAN PARCIAL S.A.U.4, CORRESPONDIENTE A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOTILLA DEL PALANCAR (CUENCA), PARA CONOCIMIENTO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

Este expediente fue visto por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 24 de abril de 2002, mediante el cual y en interpretación, por parte del Ayuntamiento, del Art. 38.1 b) de la LOTAU, por tratarse de un municipio menor de 20.000 habitantes y considerar que disponían de equipo técnico cualificado, se comunicaba a la Comisión Provincial de Urbanismo la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento del Plan Parcial S.A.U.4.

La Comisión Provincial de Urbanismo, observó el incumplimiento de las determinaciones legales expuestas en el informe del Sr. Ponente, recomendando al Ayuntamiento el ajuste del contenido de los documentos presentados a las normas de obligado cumplimiento establecidas en la LOTAU para evitar que el Plan Parcial presentado sea contrario a las leyes urbanísticas que rigen en la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha y su futura anulación.

Por último, la Comisión Provincial de Urbanismo estima adecuado que en casos semejantes al que nos ocupa, se remitan los documentos de planeamiento antes de su aprobación definitiva, con el fin de comprobar el contenido de dichos documentos a las determinaciones fijadas por la LOTAU.

Por su parte, el Ayuntamiento, según escrito recibido en esta Delegación Provincial en fecha 1-7-02 (Registro nº 11692), y en cumplimiento de lo anterior, remite un nuevo ejemplar del proyecto correspondiente al Plan Parcial donde dice subsanar las deficiencias encontradas añadiendo en dicho escrito que se ratifican en la interpretación dada por el Ayuntamiento al Art. 38.1.b) de la LOTAU, manifestando que puesto que se está modificando la LOTAU, debería concretarse su redacción.

Visto el nuevo proyecto presentado, se observa que en líneas generales, se contemplan las determinaciones apuntadas por esta Comisión en su acuerdo de 24 de abril de 2002.

De todo lo anterior se da cuenta a esta Comisión.

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

Vº Bº
EL DELEGADO PROVINCIAL DE LA
JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA

Fdo. José Luis Martínez Guijarro