

ACTA Nº 5/2002

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

En Cuenca, siendo las **11,00** horas del día **tres de octubre 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:

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

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.

D. Juan Malavia, en representación de la Delegación de Industria y Trabajo.

D. José Ignacio Nicolás Dueñas, en representación de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente.

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

D. Marino Martinez Guijarro, en representación de la Excm. Diputación Provincial.

D. Alberto Mayordomo Mayordomo, experto en Urbanismo.

D. Santiago Hernández Marculeta, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Cultura.

D. Joaquin Esteban Cava, experto en Urbanismo.

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

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

SECRETARIO: D. Ángel Basaurit Díaz.

Justifican su inasistencia:

VOCALES:

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.

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

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.- INFORME SOBRE INNOVACIÓN DE PLAN PARCIAL CONTENIDO EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR U.2.A., CORRESPONDIENTE A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAR DE OLALLA (CUENCA).

El presente informe se emite en base al Art. 38.2 de la LOTAU, a instancia de la Dirección General de Urbanismo, según escrito recibido en fecha 2 de agosto de 2002 (nº de registro de entrada 13.344), debiendo devolver el expediente, junto con el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo a la Consejería de Obras Públicas para su sometimiento a informe por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

ANTECEDENTES DE TRAMITACIÓN:

En fecha 2 de octubre de 2001, se recibe en esta Delegación Provincial, la documentación enviada por el Ayuntamiento de Villar de Olalla, referente a la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector U.2.A., junto con la proposición

jurídico-económica y la propuesta de convenio, todo ello promovido por el "Grupo de Proyectos y Servicios Sarrión, S.A.", solicitando el informe correspondiente, en base al artículo 39.3, sobre innovación de zonas verdes y 122 referente a la aprobación y adjudicación de P.A.U.s., sobre la adecuación a la Ordenación Territorial y Urbanística.

Habiéndose detectado que, entre otra documentación, falta la exposición pública del documento y el acta notarial de protocolización de la documentación, es por lo que el Ayuntamiento, en fecha 8-11-01, remite a esta Delegación, fotocopia parcial del acta notarial.

Con fecha 16 de noviembre de 2001, nº de registro 19.998, es remitida toda la documentación, junto con el informe del Jefe de Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial, de fecha 14-11-01, a la Dirección General de Urbanismo, solicitando la emisión del informe correspondiente de la Comisión Regional de Urbanismo según el Art. 39.3 de la LOTAU.

Posteriormente y en diferentes fechas, es requerida diversa documentación a esta Delegación Provincial, tanto desde la Dirección General, como desde el Ayuntamiento, el cual finalmente completa el expediente y remite la documentación del Programa y certificado de la secretaría informando favorablemente dicho Programa, remitiéndose por parte de esta Delegación a la Dirección General todo ello junto con el certificado municipal del resultado de la información pública (4-6-02).

Asimismo se tiene constancia de que durante el tiempo transcurrido y a instancias de la Dirección General, ha sido presentada diversa documentación directamente desde el Ayuntamiento o por el propio promotor, de tal forma que en el expediente consta informe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General, de fecha 16 de julio de 2002, en el que se especifica que "Recibida a día de hoy por esta sección, documentación de subsanación posterior al informe emitido el pasado día 10 de julio[...], y transcurrida la Ponencia Técnica, se emite el siguiente informe".

Finalmente, en fecha 2 de agosto de 2002, y remitido por la Dirección General, se recibe en esta Delegación Provincial el expediente de referencia junto con el informe de la Comisión Regional de Urbanismo referente a la afección de los espacios libres, de todo lo cual trae causa el informe que ahora se emite.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL EXPEDIENTE

La documentación técnica está constituida por:

- Plan Parcial, redactado por D. Eduardo Herrero Borrel y D. Oscar Robles Balmorí, fechado en junio de 2001, con diligencia de 24 de julio de 2002 de haber sido informado favorablemente por la Comisión Regional de Urbanismo en fecha 17-7-2002.
- Anteproyecto de urbanización, redactado por los mismos técnicos que el Plan Parcial y fechado en junio de 2001. No contiene diligencia, habiendo sido sellado por el Ayuntamiento de Villar de Olalla.
- Asimismo, consta en el expediente, plica que contiene una proposición jurídico-económica y propuesta de convenio, con oficio fechado el 24-9-00.

En cuanto al Plan Parcial, que es el documento examinado por la Comisión Regional de Urbanismo, por cuanto que contiene, entre otras, las determinaciones correspondientes a las

zonas verdes o espacio libres anteriormente previstos, y sin perjuicio de las correcciones y errores detectados para su corrección, de acuerdo con el art. 105 de la Ley 30/92, se observa que dicho Plan Parcial tiene por objeto la innovación del Plan Parcial aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 11 de febrero de 1992, para ampliar una actuación residencial y su adaptación a la LOTAU, pretendiendo completar el anterior Plan Parcial recogiendo las determinaciones específicas que han de cumplir en la ordenación detallada del polígono que pasa a denominarse Sector U.2.A, siendo su anterior denominación Sector U.2.

El polígono de referencia se encuentra situado entre la carretera de Cuenca a Villar de Olalla, P.K. 7,500 (entendemos N-420 P.K. ?) y la senda de Las Pernalosas. Tiene una extensión superficial de 30 Ha, siendo las previsiones de las Normas Subsidiarias y del Plan Parcial vigentes, la creación de un sector de suelo apto para urbanizar U.2. (con la actual denominación sería urbanizable), residencial de baja densidad, acompañado de un complejo deportivo y estableciendo una densidad de 3 viv/Ha, altura de la edificación destinada a vivienda y otros usos 2 plantas y las destinadas a uso hotelero 3 plantas, con vías de acceso de 6 m y retranqueos 3 m, estableciendo asimismo el sistema de actuación de compensación de propietario único, con una capacidad máxima de 88 viviendas, 80 de las cuales para particulares y 8 para el municipio.

La propuesta que se realiza mediante este Plan Parcial en su memoria justificativa, es la de innovar el Plan Parcial anterior Sector U.2, llamándole Sector U.2.A. y conservando la misma área de reparto y toda la ordenanza del Plan Parcial anterior, declarando que no cuenta con la urbanización consolidada ni es suficiente para la intensidad de usos que se propone, a la vez que propone la Gestión Indirecta por medio de un P.A.U.

Este Plan Parcial parte de la consideración de que en el desarrollo del Polígono quedaron zonas incompletas, no se tramitó el correspondiente Proyecto de Compensación por lo que la inscripción parcial de las parcelas resultantes se realizó en base al Plano de zonificación existente por los particulares siendo el grado de ejecución del planeamiento alto, pero con modificaciones en infraestructuras (captación de agua, depósito y media tensión) habiéndose ya construido 80 viviendas, y una serie de instalaciones en la zona libre privada. En la parcela correspondiente al uso deportivo privado se ha ejecutado un campo de golf de nueve hoyos y un edificio de club social y vestuarios.

Entre los objetivos de este Plan Parcial se encuentra el de obtener un aumento de la edificación residencial y dotacional privado, que dan lugar a zonas de esparcimiento deportivo y verdes privadas, a una mayor flexibilidad en la implantación de los edificios dentro de aquellas y el de realizar un trazado viario que facilite la circulación interior del sector, potenciando su conexión con el casco urbano en el desarrollo del segundo sector, consiguiendo de esta forma un mínimo espacio destinado a viales públicos y por tanto un mínimo coste de mantenimiento de estos espacios por parte del Ayuntamiento, al cual, se le cederán una vez ejecutados.

Con esta modificación se obtienen las siguientes superficies:

Titularidad Pública:

Zona verde	32.106,01 m ²
Zona Libre	1.575,00 m ²
Viales	25.620,00 m ²
Dota. Asist.	2.685,01 m ²

Titularidad Privada:

Zona Libre	14.220 m ²
Infraestructuras	2.825 m ²
Deportivo Privado	113.403,88 m ²
Residencial	88.537,59 m ²

Deportivo	15.750,00 m ²	Residen. Municipal	3.277,51 m ²
-----------	--------------------------	--------------------	-------------------------

Según el cuadro comparativo de superficies que figura en el documento resulta que con esta modificación aumenta la zona verde pública (2.106,01 m²), los viales (3.750 m²), la Dotación Asistencial (1.629,01 m²), la superficie residencial (12.217,59 m²) y la residencial municipal (1.357,51) disminuyendo el Deportivo Privado y manteniéndose, las zonas libres y deportivo públicas así como las zonas libres e infraestructuras de titularidad privada.

Con estas superficies de suelo se obtiene una edificabilidad para la totalidad del sector de 0,2430 m²t/m²s, siendo la edificabilidad de la zona residencial 0,686 m²t/m²s y la residencial municipal 1,069 m²t/m²s (?).

En cuanto a las infraestructuras, especifica el documento, que se limita a definir las correspondientes a la zona de nueva edificación, y así en cuanto a la red viaria interior, adopta anchuras desde 6 a 10 m, para a continuación decir que en la zona ampliada, el interior del polígono contará con dos viales de un solo tipo, el tipo A de 15 m de sección y el tipo 5 que ha modificado el tipo 4 por no cumplir con la accesibilidad a zonas verdes y entre zonas públicas de la misma unidad de actuación quedando con una calzada de 6 m y acera de 1,50 m.

En cuanto al abastecimiento de agua procederá de un sondeo con que cuenta el Ayuntamiento de Villar de Olalla, situado próximo al sector, que dice, asegura una dotación superior a 150 l por habitante y día, garantizándose una presión superior a 2 atm mediante un grupo de presión a la salida del depósito regulador, y distribuyéndose mediante red mallada (en anillos).

En cuanto al saneamiento se realizará mediante red unitaria y se conducirá a una estación depuradora compuesta por tanques decantadores y previos los oportunos controles, se destinará a riego del campo de golf.

Para la red de media tensión se tiene prevista la eliminación de las líneas aéreas existentes y la instalación de un transformador en la zona nueva.

La red de alumbrado público de trazado unilateral.

La red de telefonía tiene previsto un tendido subterráneo y paralelo, se colocará otro tendido para albergar otros usos de telecomunicaciones.

El documento presentado establece para la realización una etapa para la urbanización y otra para la edificación, realizándose la de urbanización en un plazo máximo de 4 años desde la aprobación del proyecto de urbanización, así como que, una vez concluidas las obras de urbanización y recibidas por el Ayuntamiento, la conservación y mantenimiento de las mismas correspondería al Ayuntamiento.

El presupuesto estimado de las obras de urbanización es de 129.000.000 ptas, especificando que resulta una repercusión por m² de suelo bruto de polígono de 1.394 ptas/m² (129.000.000 ptas / 300.000 m² = 430 ptas/m² ≠ 1.394 ptas/m²).

Por entender desde esta Delegación Provincial que este informe debe referirse únicamente al Plan Parcial presentado, no se realiza el estudio de la restante documentación que compone el P.A.U. de referencia.

INFORME

De la lectura de la documentación constitutiva del expediente, se observa que el objetivo del mismo es regularizar la situación en la que se encuentran los terrenos que conforman el actual Sector U.2., reordenando las zonas del mismo que no pudieron completarse en desarrollo del Plan Parcial, siendo estas zonas fundamentalmente, las que corresponderían haberse cedido a la administración y los terrenos correspondientes al uso deportivo privado, terrenos estos que no pudieran inscribirse en el Registro de la Propiedad por estar embargados por una entidad financiera y posteriormente adquiridos, todos ellos, por la mercantil Grupo de Proyectos y Servicios Sarrión, S.A., que promueve la actuación que se está estudiando.

Para dar solución a la situación creada, el promotor redacta un Programa de Actuación Urbanizadora para la totalidad del Sector, estando la alternativa técnica conformada, entre otros documentos, por un Plan Parcial modificativo del que fue aprobado en el año 1.992 por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Con este Plan Parcial modificado y en líneas generales, se obtienen 25 nuevas parcelas destinadas a residencial privado y 3 nuevas a residencial público, disminuye el suelo destinado a deportivo privado, aumentan los terrenos destinados a dotación asistencial en 1.629,01 m², a infraestructuras 2.200 m², a zona verde 2.106,01 m² a viario 3.750 m², variando su ubicación y dimensiones las zonas verdes y espacios municipales anteriormente previstos.

Del estudio del nuevo Plan Parcial y teniendo en consideración la superficie que cambia a uso residencial, se observa que se incrementa las previsiones para zonas verdes y dotaciones en la proporción correspondiente a una edificabilidad de 6.000 m² construibles por hectárea, al igual que la reserva de aprovechamiento municipal

Por otro lado, no se ha realizado una justificación expresa y concreta de cuales son las mejoras para el bienestar de la población y las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, en concreto, los accesos al polígono además de supeditar alguna infraestructura al futuro sector U.2.B. sin haberse aprobado el mismo.

En base a lo anterior, el proyecto debe definir los aspectos antes dichos y completarse con los planos necesarios, en especial con los planos catastrales actualizados, sin perjuicio de dar cumplimiento a los condicionantes de los restantes informes que constan en el expediente.

Significar, que las objeciones observadas son de alcance limitado y pueden subsanarse con una mera corrección técnica, por lo que deberán corregirse antes de su aprobación por el Ayuntamiento de Villar de Olalla.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda la asunción del presente informe.

PUNTO 3.- INFORME SOBRE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (P.A.U.) DEL SECTOR U.2.B. CORRESPONDIENTE A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAR DE OLALLA (CUENCA).

En fecha 18-9-02, se recibe el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector U.2.B de Villar de Olalla (Cuenca), acompañado de un certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el cual el Pleno Municipal informa favorablemente el proyecto.

Dicho proyecto, redactado por D. Eduardo Herrero Borrel y D. Oscar Robles Balmorí, fechado en septiembre de 2002, está compuesto por Plan Parcial y Anteproyecto de Urbanización.

En base a que en el oficio remitido por el Ayuntamiento no contiene el motivo de esta remisión del proyecto y que este proyecto es de fecha de septiembre de 2002 y por tanto a fecha de hoy no ha podido tramitarse la totalidad de las fases previas, es por lo que debe entenderse que se está solicitando el informe previsto en el Art. 38.2 para los Planes Parciales que comportan modificación de la ordenación estructural establecida en el Planeamiento y siendo esto así es por lo que este informe se limita solamente al documento de Plan Parcial presentado.

Mediante este Plan Parcial, se pretende la reclasificación de unos terrenos rústicos de las Normas Subsidiarias para clasificarlos como suelo urbanizable previendo su desarrollo mediante gestión indirecta a través del Programa de Actuación Urbanizadora.

Los terrenos que comprende la actuación se sitúan al margen de la carretera N-420, a la altura del P.K. 7,500 ? hasta el límite del casco urbano actual, con una superficie de 416.125 m², con una densidad prevista de 5 viviendas por hectárea, estableciendo entre los usos permitidos, la vivienda unifamiliar y deportivo fundamentalmente, permitiendo 2 plantas para la vivienda unifamiliar, 4 plantas para uso hotelero y 2 plantas para otros usos permitidos.

Los parámetros que se establecen en el ámbito del sector es destinar una superficie para sistemas generales de 3.101 m², un aprovechamiento lucrativo de 56.425 m² con un aprovechamiento tipo de 0,136614 m²/m² y teniendo en cuenta como uso característico el residencial y un coeficiente de homogeneización de 1.

El objeto de este Plan Parcial es completar las instalaciones deportivas y las determinaciones de otro Plan Parcial del año 1992 y que ahora está en proceso de innovación, pero sobre unos terrenos que en la actualidad están clasificados en las Normas Subsidiarias como rústicos, obteniendo con ello la unificación de los dos sectores y su comunicación con el núcleo urbano así como la ampliación del campo de golf existentes y su urbanización para viviendas unifamiliares, justificando esta actuación por la carencia de suelo residencial de alta calidad y deportivo del término municipal, potenciando su desarrollo económico y apoyándose en las infraestructuras de comunicaciones existentes.

En cuanto a la calificación del suelo se destinan:

Residencial Privado	91.948 m ²	Edificabilidad	0.48	m ² /m ²
Residencial Público	9.605 m ²	"	0.6	m ² /m ²
Deportivo Privado	224.650 m ²	"	0.03	m ² /m ²
Zonas Verdes	42.089 m ²	"	-----	
Viales y Aparcamientos	31.049 m ²	"	-----	
Dotacional Compacto	6.980 m ²	"	2	m ² /m ²
Dotacional Escolar	4.589 m ²	"	2	m ² /m ²
Infraestructuras	2.114 m ²	"	2	m ² /m ²
Sistema General	3.101 m ²	"	-----	

Con estas superficies justifica el cumplimiento de los estándares de calidad urbana previstos en la LOTAU.

Según previsiones del proyecto se especifica que para la comunicación del Sector con la CN-420, se está ejecutando un acceso con carriles de aceleración y deceleración, así como carriles centrales de espera e incorporación.

El interior del polígono contará con viales de tipo A de 15 m de sección; tipo B de 12,80 m y tipo C de 10,60 m.

El suministro de agua domiciliario procederá de dos sondeos, uno de 6 l/s y otro de 5 l/s que aseguran una dotación superior a 200 l por habitante y día. El agua procedente de los sondeos abastecerá los depósitos reguladores desde los cuales parte una arteria principal que se comunica con cuatro secundarias a las que acceden las acometidas domiciliarias. Se dispondrán bocas de riego e hidrantes.

Para la red de saneamiento, se tiene previsto el sistema unitario, que discurrirá bajo la calzada, no quedando suficientemente aclarado puesto que posteriormente se hace mención a que las aguas fecales se conducirán a una estación depuradora y el agua tratada se bombeará para su utilización para el riego.

La distribución eléctrica por parte de Iberdola se realizara desde los transformadores previstos en la nueva zona.

La red de alta tensión será aérea o subterránea y la de baja tensión subterránea.

Se tiene previsto un tendido subterráneo para uso telefónico y otro paralelo para otros usos de telecomunicaciones.

La actuación del Plan Parcial se plantea mediante una etapa, ejecutándose en dos fases solapadas en el tiempo previéndose la realización de las obras de urbanización en un plazo máximo de 3 años desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización y correspondiendo al Ayuntamiento la conservación y mantenimiento de la urbanización.

El presupuesto estimado de urbanización es de 755.160.000 ptas., resultando una repercusión de 1.815 ptas/m², cantidad esta que podría parecer inferior a la normal para una

actuación residencial de alta calidad según se marca en los objetivos del Plan Parcial, siendo la financiación de la obra urbanizadora por parte del urbanizador.

El Plan Parcial establece las ordenanzas reguladoras para los distintos tipos de suelo calificados.

En los planos presentados, que constan en este Plan Parcial, se observa que no queda definido el acceso a los terrenos de actuación en condiciones adecuadas, ni la unión al sector U.2.A, ni aparecen los carriles a que se hace mención en la memoria, no constando informe del organismo titular de la carretera.

En cuanto a las zonas verdes previstas no queda garantizado el acceso público a las mismas, tratándose en algún caso de una franja de unos 10 m de anchura, dando la impresión de estar integradas todas las zonas verdes mas en la zona deportiva privada que en la zona residencial y no quedando acotadas las mismas.

Se observa asimismo que la depuradora queda ubicada junto a la zona residencial y a la dotación asistencial.

En los planos presentados no aparece plano catastral con indicación de la ubicación de los sondeos de agua para abastecimiento, no constando en el expediente autorización de los mismos ni justificación que garantice el consumo necesario.

Por otro lado, no se contempla en la memoria la instalación de G.L.P., apareciendo reflejado en la documentación gráfica su red de distribución.

Por su parte consta en el expediente informe de la Delegación Provincial de Agricultura favorable de fecha 27-9-2002 sobre la adecuación del proyecto a la Evaluación Ambiental Previa de fecha 2-5-02, pero condicionado a:

- "En cuanto a la valorización de la aportación de agua disponible procedente de lluvia, así como el agua disponible procedente de la depuración de aguas residuales con objeto de cuantificar a cantidad de agua de pozos necesaria para el riego del campo de golf, esta deberá realizarse y justificarse en un futuro proyecto que el Promotor deberá realizar, al estar sometido a Evaluación de Impacto Ambiental los "Campos de Golf". (Apartado 11-f del Anejo-2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Evaluación de Impacto Ambiental).
- En el apartado de Licencias de Obras (Art. 14 del proyecto del Plan Parcial - pág 53), se deberá hacer mención a la Legislación Ambiental vigente contemplada en el "Anejo 1" del Proyecto de Plan Parcial.
- Se deberá definir e incorporar al proyecto, medidas precisas que determinen la utilización de materiales y estilos lo más acordes posibles con el entorno natural, que ayuden a la incorporación paisajística del complejo."

En relación con el art. 122 de la LOTAU en cuanto aprobación y adjudicación de PAUs, especificar que este expediente ya fue remitido por el Ayuntamiento en fecha 2-10-01 y estaba conformado por Plan Parcial y Anteproyecto de Urbanización redactados en fecha de junio de 2001 por los mismos redactores que el de fecha de septiembre de 2002, así como acta de protocolización, según escritura autorizada por el Notario D. José María Víctor Salinas Martín, de fecha 1 de agosto de 2001, nº 1.270, remitida por el Ayuntamiento a esta Delegación en fecha 8

de noviembre, así como Proposición Jurídico Económica y Propuesta de Convenio.

En base a ello, en fecha 21 de noviembre, fue requerido al Ayuntamiento para que completara el expediente.

En fecha 31-1-02 se recibió parte de la documentación requerida, remitiéndose a la Delegación de Agricultura el Estudio Ambiental, habiéndose realizado la Evaluación Ambiental Previa por parte de la Consejería de Agricultura en fecha 2 de mayo de 2002.

En base a todo ello se ha redactado el nuevo Plan Parcial ahora estudiado y otro anteproyecto de urbanización.

En cuanto al Anteproyecto de urbanización, tiene previsto un solo tipo de vial A (en el Plan Parcial contempla A, B, C,) de 15 m de sección con calzada de 7,5 y 2,50 de aparcamientos en un lado del vial y 2,5 m de acera a cada lado (en el Plan Parcial figura 6,60 de calzada, 2,20 a cada lado para aparcamientos y 2 m de acera a cada lado).

En cuanto a la red de distribución de agua no queda especificado los diámetros de la red, al igual que la red de saneamiento no queda perfectamente definida en especial con los estudios necesarios para su cálculo.

Para suministro eléctrico se calcula un presupuesto de 5.600.000 ptas. para reforma de la línea de media tensión de aérea a subterránea y para centro de transformación 4.980.000 ptas. Para la red subterránea de baja tensión 8.081.000 ptas. Para alumbrado público y telefonía y servicios 6.286.200 ptas. figurando otro presupuesto, para telefonía y servicios únicamente, de 3.237.500 ptas. Para almacenamiento y distribución de G.L.P. 9.810.000 ptas. De todo ello resulta un presupuesto de contrata de 875.985.600 ptas. (en el Plan Parcial 755.160.000) puesto que no tenía en consideración el 16% de IVA).

Por tanto, deberá contemplar y especificar en el proyecto de urbanización las determinaciones que falten y en especial, las conexiones con los servicios generales y los estudios sobre necesidades para dar cumplimiento a los contenidos previstos en el Art. 110.4.1.b.1 de la LOTAU y contemplar todos los gastos de urbanización previsto en el art. 115.

En la propuesta de convenio urbanístico deberá suscribirse en el momento con los propietarios y la administración actuante. En el convenio figura que el urbanizador garantiza mediante aval bancario por importe del 7% del coste de urbanización, el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

En cuanto al documento de Proposición Jurídico Económica, recoge los gastos de urbanización (755.160.000 ptas.); la retribución del urbanizador que propone en aprovechamiento mediante la adjudicación de parcelas y en caso de retribución en metálico que corresponde a cada propietario será de 14.689,54 ptas/m² t.

Las relaciones entre el urbanizador y propietarios se regirán por las normas contenidas en el Art. 118 de la LOTAU.

En base a lo anterior, el Ayuntamiento deberá exigir que se complete o mejore el expediente con la subsanación de las deficiencias observadas y una vez hecho esto continuar y completar la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda la **asunción** del presente informe.

PUNTO 4.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE Saelices (Cuenca), para el TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

TRAMITACIÓN:

Información pública durante 1 mes anunciada en:

- D.O.C.M. nº 117 de 6 de noviembre de 2001.
- Periódico “El Día de Cuenca” de 31-10-01.
- Municipios colindantes: Almendros, Almonacid del Marquesado, Carrascosa del Campo, El Hito, Huete (Villas Viejas), Montalbo, Puebla de Almenara, Rozalén del Monte, Uclés, Tarancón y Villarubio.

Ha sido Comunicado a los vecinos afectados.
El arquitecto municipal informa favorablemente.
Solicitado informes:

- La Delegación de Agricultura y Medio Ambiente, favorable.
- Demarcación de carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, informa que la modificación no afecta a sus competencias.
- La Comisión de Patrimonio, favorable.
- El Servicio de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas, manifiesta que falta definición de accesos al polígono y que los mismos no deben interferir a los viales de la intersección de la CM-310 con la antigua N-III.

Durante el periodo de información pública no se presentaron alegaciones, según certificado de Secretaría de 10-12-01.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2001, aprueba inicialmente la modificación pretendida.

ESTUDIO TÉCNICO:

Mediante la presente modificación se pretende la ampliación del suelo urbano para uso industrial, junto con una franja destinada a zonas verdes y equipamientos que lo separa de la también ampliación para uso residencial.

Se crea la ordenanza 7ª para la zona industrial que por no contar con este tipo de suelo, no existía. Para la zona residencial se aplicaría la ordenanza 1ª de las NN.SS. vigentes.

La ampliación del suelo urbano propuesta es de 34.753,43 m², de los cuales 3.522 m² se

destinan a zonas verdes, 2.057 m² a dotaciones y 12.967,13 m² a viario. Se reservan 134 plazas de aparcamientos.

El suelo destinado a industrial 30.392,73 m² y el destinado a residencial 4.360,70 m².

El desarrollo de esta zona se realizará mediante la reparcelación para el reparto de beneficios y cargas, y proyecto de urbanización, teniendo previsto el plazo de 1 año para la realización de la reparcelación y el proyecto de urbanización.

Para la realización del viario, se tiene previsto dos calzadas de 3,00 m., una banda de aparcamiento de 3,00 m. y dos aceras de 1,50 m, con capacidad suficiente para ubicar en él 134 plazas de aparcamiento requeridas.

La nueva ordenanza 7ª zona industrial, establece:

CATEGORÍAS	SUPERFICIES m ²	OCUPACIÓN	ALTURAS (m)	RETRANQUEOS (m)	LINDEROS (m)
Industria Grande	Mayor de 3.000 m ²	65%	12	6	Adosado o más 5
Industria Media	Entre 1.500 m ² y 3.000 m ²	75%	12	4	“
Industria Nido	Menor de 1.500 m ²	100%	8	0	-----

La parcela mínima 300 m², previendo aparcamiento en la propia parcela para la industria grande y media.

INFORME:

Visto el documento de planeamiento vigente y la documentación constitutiva del expediente, una vez estudiada la misma, se observa que la tramitación se ha realizado según las previsiones de la LOTAU, habiendo emitido informe las administraciones afectadas.

En cuanto al proyecto, se observa que se ha definido el coeficiente de edificabilidad resultante 0,704 m²c/m²s para industrial y 0,62 m²t/m²s residencial, y se conoce la superficie bruta de suelo que se amplía para cada uno de los usos (industrial, 30.392,73 m² y residencial, 4.360,70 m²).

Los servicios urbanísticos conectarán a los existentes municipales y puesto que se trata de una actuación municipal y por la escasa entidad de la misma no satura las infraestructuras existentes siendo en el proyecto de urbanización previsto donde se deberá justificar este extremo.

Con éstos parámetros se obtienen una parcela para uso residencial (ordenanza 1ª), de 1.560,91 m², dos parcelas de zonas verdes (ordenanza 5ª) de 2.214,71 m² y 1.500,85 m², una parcela para equipamientos (ordenanza 6ª) de 2.236,78 m² y tres parcelas industriales (nueva ordenanza 7ª) de 6.668,81 m², 5.304,17 m² y 2.300,07 m² respectivamente. El resto de la

superficie se destina a viales y aparcamiento.

A los efectos de separar las zonas residencial y la industrial, se ha procedido a intercalar entre ambas un vial, la zona dotacional y la zona verde.

En relación con el informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas, el proyecto de urbanización deberá definir el enlace que será informado por dicho servicio.

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 5.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCÓN (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

TRAMITACIÓN:

Inicio de la Tramitación (Certificado del Ayuntamiento) 18 de Junio de 2001.

Publicación en:

- El periódico **El Día de Cuenca** de fecha 20-06-2002

- **D.O.C.M.** nº 80 (1/07/2002) 17-06-2002

Notificación a los Propietarios (Certificado con fecha de emisión 12-08-02)

Sin reclamaciones (Certificado de no alegaciones con fecha de 12-08-02)

Se comunicó a municipios colindantes.(Certificado de no alegaciones con fecha de 12-08-02)

Aprobación inicial en sesión de 13-08-2002 (Certificado con fecha 3-07-2002.)

ESTUDIO TÉCNICO:

La Modificación Puntual que se presenta se plantea por iniciativa de HERCE S.L. Propietario de los terrenos de la parcela Uxdesman dentro del ámbito de la Unidad de ejecución en suelo urbano UE-13 ,según proyecto redactado por el arquitecto D. José Enrique Jiménez Catalán. Los terrenos se sitúan entre las calle de Los Novios, calle de San Isidro, línea de ferrocarril Madrid - Valencia y la parcela cedida al Ayuntamiento para futuro Parque ferial ,según la Modificación Puntual nº5 , aprobada el 5/12/2001.

El proyecto esta constituido por un documento fechado en Mayo del 2002.

El objeto de la presente Modificación Puntual MP-8 es la reordenación de los volúmenes edificables y la variación de las alineaciones en las parcelas 1,2,3, y 4 y de las vías interiores de 10 mts de anchura, pertenecientes a la parcela "A", resultante de la MP-5.
La superficie total de actuación de 10.175,28 m2.

Se mantiene en líneas generales la ordenanza OR-2a de nueva creación que se estableció en la MP-5, modificándose algunos puntos relativos a los fondos edificables que se amplían a 40 mts en planta baja y a 30 mts. en plantas de pisos para posibilitar la edificación prevista. Se refleja en el proyecto presentado la redacción definitiva de la ordenanza OR-2a.

En la modificación propuesta en la presente modificación: se mantiene la parcela 1 (frente al parque ferial) con la misma superficie, que pasa a denominarse R1, se agregan las parcelas centrales 2 y 3 aumentando su superficie de ocupación en planta baja respecto a las originales y que pasa a denominarse R2, la parcela correspondiente a la parcela 4 original, disminuye su superficie pasando a denominarse R4. Respecto a los viales definidos en la anterior propuesta: suprime el vial de separación de las parcelas originales 2 y 3 denominado "calle 2" aumentando la anchura de los dos restantes a 16.50 mts. de anchura y que pasan a denominar viales A y B.

Se propone asimismo una Tipología constructiva sobre las parcelas, de bloques de 28,20 mts. de fondo que ocupan en las parcelas R1 y R3 la totalidad de la parcela y en la parcela R2 ocupan la totalidad en planta baja y bajo rasante dejando en planta de pisos una separación entre bloques de 15,00 mts.

INFORME:

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Tarancón, son la Revisión de las Normas Subsidiarias, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 04-05-1999, y las sucesivas Modificaciones de 05-04-2001, del 20-09-2001, del 5-12-2001, del 05-12-2001 (MP-5), 31-07-2002 y del 31-7-2002.

En cuanto a la tramitación del expediente, se observa que ha sido tramitado según la legislación vigente, trámite de información pública, notificación a los propietarios y a los municipios colindantes, sin que produjeran alegaciones y aprobación inicial por parte del Ayuntamiento.

Como se ha expuesto la modificación contempla exclusivamente modificación de volúmenes edificables y cambio de alineaciones manteniendo la calificación del suelo. Se modifica la ordenanza de aplicación OR-2a en algunos puntos referentes principalmente a los fondos edificables.

Se disminuye la superficie de suelo edificable, que con la aplicación de la ordenanza OR-2a con las modificaciones referidas y la tipología constructiva definida en el proyecto aportado no implican aumento de aprovechamiento. El aprovechamiento resultante previsto en la MP-5 según la parcelación y con el nº de plantas (Pb+1+2+3+Atico) era de 36.001m². Con la nueva Parcelación establecida en la presente Modificación Puntual, la aplicación de la Ordenanza modificada OR-2a y la tipología constructiva establecida, el aprovechamiento previsible es inferior, en torno a los 32.784,18 mts

Se aumenta ligeramente la superficie de viario en el ámbito de actuación de 2.133,50 m² a 2151,11 m²

El Cuadro de superficies comparativo es el siguiente:

Superficies ACTUALES:

Superficie total del ámbito.....	10.175,28 m ²
Superficie parcelas-1	2.638,69 m ²
Superficie parcela-2.....	2.204,90 m ²
Superficie parcela 3.....	1.771,11 m ²
Superficie parcela 4.....	1.427,08 m ²
SUPERFICIE TOTAL PARCELAS.....	8.041,78 m ²
Superficie calle 1	557,30 m ²
Superficie calle 2.....	711,20 m ²
Superficie calle 3.....	865,00 m ²
Total Superficie de CALLES.....	2.133,50 m²

Superficies MODIFICADAS:

Superficie total del ámbito.....	10.175,28 m ²
Superficie parcelas R1	2.638,69 m ²
Superficie parcela R2.....	4.801,00 m ²
Superficie parcela R3.....	584,48 m ²
SUPERFICIE TOTAL PARCELAS.....	8.024,17 m ²
Superficie calle A.....	1.396,95m ²
Superficie calle B.....	754,16 m ²
Total Superficie de CALLES.....	2.151,11 m²

Respecto a las dotaciones de Aparcamiento exteriores aumentan respecto a la propuesta anterior debido a la mayor anchura de 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 6.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE CASAS DE FERNANDO ALONSO, (CUENCA)
PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

TRAMITACIÓN

Información pública:

DOCM Nº 94 de 31 de julio de 2002.
DIARIO "El Día de Cuenca" de 6 de agosto de 2002.

Informes de las Administraciones afectadas:

La Delegación Provincial de Educación y Cultura. Solicitado con fecha 22-7-2002.

La Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente, con fecha 31 de julio de 2002 manifiesta no existe inconveniente a los solos efectos ambientales.

La Diputación Provincial de Cuenca emitió informe desfavorable con fecha 7 de agosto de 2002.

Dictamen de los municipios colindantes:

Se solicitó a San Clemente, Vara de Rey, Casas de los Pinos y Casas de Haro.
Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento:

De fecha 6 de septiembre de 2002 sobre el resultado de la tramitación realizada conforme al artículo 36.2 de la LOTAU, según el cual sólo han contestado la Diputación Provincial y la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

Aprobación inicial:

Realizada por el pleno del Ayuntamiento en su reunión de 6 de septiembre de 2002.

ESTUDIO TÉCNICO

La presente modificación puntual ha sido redactada por el Arquitecto D. DIEGO TORRENTE GARAVILLA, por encargo del Ayuntamiento de CASAS DE FERNANDO ALONSO.

El objeto de la misma es modificar las condiciones de volumen para el suelo NO URBANIZABLE, en el N-5 SUELO AGRARIO, en concreto las referidas a la parcela mínima y la ocupación máxima adecuándolo a la LOTAU y la altura máxima en 9 m. y con el fin de facilitar el desarrollo del municipio.

INFORME

El documento vigente de planeamiento en el municipio de Casas de Fernando Alonso (Cuenca), son las NORMAS SUBSIDIARIAS aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 22 de marzo de 1983, modificadas con fecha 26-6-1989.

En dicha normativa fija las condiciones de uso y volumen para el suelo no urbanizable, bajo los criterios de la anterior legislación.

Actualmente el marco de la LOTAU cambia varios aspectos del suelo rústico, entre ellos la propia denominación de este suelo, así como los diferentes tipos y el régimen del suelo rústico, dentro del cual y entre otras determinaciones, establece los requisitos de los actos de uso y aprovechamientos urbanísticos, tanto sustantivos como administrativos especificando las superficies mínimas.

La modificación consiste en cambiar las condiciones de volumen para el suelo no urbanizable, N 5 en lo referente a parcela mínima y ocupación máxima, no fijando dato alguno y remitiéndolo a lo que dispone la LOTAU y en cuanto a la altura máxima, la fija en 9 m.

No obstante lo anterior, la LOTAU en su Disposición Transitoria Primera, establece que desde su entrada en vigor serán de aplicación inmediata y directa, las disposiciones relativas a las condiciones y los requisitos de los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, así como la preceptividad de la calificación urbanística previa de los terrenos correspondientes.

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, recordando al Ayuntamiento que la existencia de una ordenanza que afecta al suelo rústico, no supone implícitamente ninguna autorización para poder edificar en dicho suelo ya que cualquier actividad que se pretenda en el mismo, exige la obtención de la calificación urbanística, la cual a su vez requerirá los permisos y autorizaciones necesarios en función de la legislación sectorial que le fuese de aplicación.

PUNTO 7.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE BARAJAS DE MELO (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

TRAMITACIÓN:

Información Pública:

- D.O.C.M. nº 81 de 3-7-02.
- B.O.P. nº 72 de 28-6-02.
- Diario "El Día" de 25-6-02.
- Tablón de edictos del Ayuntamiento.

Certificado de la Secretaría de 4 de agosto de 2002 de no haberse presentado reclamación o alegación alguna.

Informe de las Administraciones:

- Consejería de Agricultura y Medio Ambiente emite informe de Evaluación Ambiental Previa de 19-7-02: FAVORABLE.

Dictamen de los municipios colindantes:

Comunicaciones de fecha 18 de julio de 2002 a Leganiel, Illana, Saceda Trasierra, Paredes de Melo y Tarancón.

Certificado de la Secretaría de 29 de julio de 2002, según el cual el municipio de Saceda Trasierra ha emitido dictamen favorable.

Aprobación inicial: Sesión extraordinaria celebrada el día 13 de agosto de 2002.

Esta Delegación Provincial de Obras Públicas, de conformidad con el artículo 37 de la LOTAU, durante el periodo de análisis y consultivo de la Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Barajas de Melo, ha recabado informes de las Consejerías de Sanidad que con fecha 16 de septiembre de 2002, ha informado favorablemente y de Agricultura y Medio Ambiente en cuanto a sus competencias de producción animal, informando el Jefe de Sección de ganadería con fecha 23 de septiembre de 2002, en el que hace constar la normativa sobre Bienestar Animal y Ordenación Sanitaria.

ESTUDIO TÉCNICO:

El proyecto ha sido redactado por el Arquitecto D. Jesús Salcedo Hernáiz a instancias del Ayuntamiento de Barajas de Melo, con fecha de mayo de 2002.

OBJETO

El objeto de la presente Modificación es, la inclusión, dentro del suelo urbano, de una zona de Suelo Rústico para ser destinada a POLIGONO AGRICOLA-GANADERO.

El Ayuntamiento de Barajas de Melo pretende con esta modificación, dar cabida urbanística, a la ubicación de nuevas empresas que fijen la población al medio rural y conseguir mejoras sustanciales de habitabilidad de los vecinos dentro del casco urbano al reubicar las instalaciones agrícolas y ganaderas a las distancias que la normativa señala y la búsqueda de mejores condiciones de calidad de vida para la población exige.

Existen en la actualidad, varias explotaciones agrícolas dentro del casco urbano, las cuales originan graves molestias a los vecinos. Estas explotaciones no disponen de instalaciones adecuadas para el almacenamiento de cosechas o maquinaria.

El traslado de los encerraderos de ganado, supone la posibilidad de ampliar y modernizar las explotaciones ganaderas, haciéndolas más rentables y competitivas, con la consiguiente mejora en las condiciones de habitabilidad para los animales, al ubicarlos en un entorno natural más adecuado.

Así pues, esta modificación supone, eliminar los problemas señalados y potenciar el desarrollo rural de Barajas de Melo, adecuando urbanísticamente suelo -inexistente actualmente en el municipio- que pueda albergar instalaciones de diversas explotaciones agrícolas y ganaderas fuera del casco.

PARCELAS, SUPERFICIES Y TITULARIDAD

Las parcelas afectadas por esta Modificación componen un grupo al Oeste del casco urbano, cuya situación se especifica en los PLANOS que completan el trabajo.

Según el CENTRO DE GESTIÓN CATASTRAL y COOPERACIÓN TRIBUTARIA la porción de suelo rústico que se incorpora al urbano se sitúa en las parcelas número 59, 60 Y 61 del polígono número 5, de 97.922 m², 12.419 m² y 4.200 m² respectivamente, ocupando su totalidad 114.541m².

Las parcelas mencionadas (número 59, 60 Y 61 del polígono número 5) son BIENES PATRIMONIALES.

ESTADO ACTUAL Y MODIFICACION

Los terrenos a recalificar, están calificados en la actualidad como SUELO RUSTICO, con la ordenanza Z14 "SUELO RUSTICO CON PROTECCION DE REGADIO".

Tras la aprobación definitiva de esta Modificación pasarán a ser SUELO URBANO con ordenanza Z-28 "POLIGONO AGRICOLA-GANADERO" (ordenanza que se incorpora al Planeamiento)

La superficie total de suelo RÚSTICO (Z14) -CON PROTECCION DE REGADIO- a catalogar como URBANO -POLIGONO AGRICOLA-GANADERO- es de 114.541 m².

La superficie de Suelo Urbano previa a esta Modificación es de 596.959 m², la superficie de Suelo Urbano a incluir con esta Modificación es de 114.541m², lo que supone un incremento aproximado del 19,19%.

SERVICIOS URBANÍSTICOS

Según el apartado 4 del artículo 39 de la Ley 2/1998, se describen las obras de urbanización necesarias para servir a la edificación que sobre ellos se pueda construir.

Aceso por vía pavimentada:

Los terrenos son accesibles para turismos y vehículos pesados. Están abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circundan.

Existen dos viales que delimitan y bordean las parcelas a recalificar de 6 metros de ancho y que constituirán las vías principales de comunicación con los centros de población, permitiendo el acceso de vehículos pesados.

Los viales interiores, que dan acceso a todas las posibles parcelas, cuentan con una anchura total de 8 metros, 6 de calzada y cunetas de un metro a cada lado. La longitud total de los viales interiores será de 685,15m lineales y la pendiente transversal del 2%.

Abastecimiento de agua:

El abastecimiento de agua se realiza a través de la red municipal. Se trata de una conducción exclusivamente para uso industrial, que atraviesa el casco y la zona industrial previa al polígono que nos ocupa, siendo éste el punto final de su recorrido.

Energía Eléctrica:

Existe suministro de energía eléctrica por los viales donde dan frente las parcelas con capacidad suficiente. Se proyecta una línea de media tensión y un centro de transformación prefabricado.

Evacuación de aguas:

Para la evacuación de las aguas residuales, fecales y pluviales, existe una red de saneamiento de 614,15 m lineales de tubería de hormigón de 30 cm de diámetro.

Los restos fecales de los animales de las explotaciones serán convenientemente almacenados y aislados en las mismas, para evitar posibles filtraciones siendo posteriormente utilizados como abonado orgánico en parcelas agrícolas, no siendo vertidos en la red de saneamiento por los motivos anteriormente expuestos.

Las canalizaciones de los restos fecales y pluviales desde las nuevas infraestructuras hasta el filtro verde, donde se recogen las aguas pluviales y fecales del municipio de Barajas de Melo, se realizan a base de tubería de hormigón de 50 cm de diámetro.

La separación existente entre el límite del polígono y la vivienda más próxima es de 2.940 metros.

La separación existente entre el límite del polígono y el foco de captación de agua potable de suministro para la población más cercano es de 5.985 metros.

La separación existente entre el límite del polígono y el cauce público más cercano es de 265 metros.

EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

La inversión para la ejecución y puesta en servicio del polígono será pública, siendo los agentes inversores el Excmo. Ayuntamiento de Barajas de Melo, la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y la Excmo. Diputación Provincial de Cuenca.

El total de la inversión prevista es de 232.929,25 euros.

JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES MÍNIMOS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO, CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO Y PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

- Total a recalificar: 114.541,00 m²s.
- Viales: 685,15 m²s.
- Zonas Verdes: 11.454,10 m²s
- Otras Dotaciones: 5.727,05 m²s
- Zona con ordenanza Z2-8 "POLÍGONO AGRÍCOLA GANADERO": 96.674 m²s.

Aprovechamiento urbanístico permitido por el nuevo plan:

$$0.75 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s} \times 96.674,70 \text{ m}^2\text{s} = 72.506,03 \text{ m}^2\text{c}.$$

La cesión mínima de suelo urbanizado será de 9.676,00 m²s.

La ordenanza Z28 "POLÍGONO AGRÍCOLA GANADERO" establece la condición de formar un espacio de aparcamiento, en el frente de la parcela, con acceso libre desde el vial, nunca menor de una plaza por cada 200 metros de techo potencialmente edificable.

ORDENANZAS A APLICAR EN LAS ZONAS MODIFICADAS

SUELO URBANO. POLÍGONO AGRÍCOLA-GANADERO

Corresponde esta ordenanza al área comprendida en la Zona representada en los planos de zonificación como Z28.

SUELO URBANO. ZONAS VERDES.

Corresponde esta ordenanza a áreas destinadas a la plantación de especies vegetales y de uso público de esparcimiento y recreo, y representada en los planos de zonificación como Z25.

SUELO URBANO DOTACIONAL

Corresponde esta ordenanza al área urbana que debe servir de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios y representada en los planos de zonificación como Z29.

INFORME:

El documento vigente de Planeamiento del municipio de Barajas de Melo (Cuenca) es el de Revisión de Normas Subsidiarias aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 7-4-94, y modificado con fecha 16-2-99.

Examinado el expediente, de conformidad con la LOTAU, resulta que en cuanto a tramitación se ha seguido la prevista en la legislación vigente y sobre el contenido, la documentación se considera completa y suficiente.

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 8.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOTA DEL CUERVO (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

TRAMITACIÓN:

Trámite de Información Pública.

Publicación en:

- El periódico **El Día de Cuenca** de fecha 26-05-2002

- **D.O.C.M.** nº 65 27-05-2002

Comunicación a municipios colindantes: 13-05-2002.

Certificado de no alegaciones con fecha de 1-07-02

Aprobación inicial en sesión de 13-09-2002 (Certificado con fecha 18-09-2002.)

ESTUDIO TÉCNICO:

La Modificación Puntual que se presenta se plantea por iniciativa del Ayuntamiento de Mota del Cuervo tras la sentencia 62/02 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Cuenca de 2 de Abril de 2002 para rectificar la relación de SNU.P6: ZONAS DE VEGETACIÓN NATURAL SOBRESALIENTE del SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO recogida en las vigentes NNSS. El fallo de dicha sentencia dice textualmente:

“Que estimando el recurso contencioso administrativo interpuesto por Residencial Catres S.L. contra las resoluciones del Ayuntamiento de Mota del Cuervo de fecha 11-06-01 y 26-10-01, debo declarar y declaro la nulidad de las resoluciones impugnadas, debiendo el Ayuntamiento demandado modificar las Normas Subsidiarias de Planeamiento de dicha localidad, en el sentido de excluir de la clasificación SNU-P6 Zonas de Vegetación Natural Sobresaliente, en relación a la hoja 715, Tesela 40, las parcelas 72,83 y 106 del Polígono 26 y las parcelas 51 y 52 del Polígono 23 del Catastro de Mota del Cuervo considerándolas como suelo rústico de reserva, con todas las consecuencias inherentes a dicho pronunciamiento, así, por lo que respecta al presente supuesto, en cuanto a la procedencia de tramitación de la calificación urbanística; todo ello sin costas.”

La Modificación redactada por el propio Ayuntamiento está constituida por un documento redactado (introducción, justificación y contenido) señalando dicha modificación, acompañado del plano correspondiente de las NNSS, modificado: Plano nº 32: CLASIFICACIÓN DEL SUELO: CALIFICACIÓN DE L SUELO NO URBANIZABLE, fechado en Mayo del 2002.

Por lo tanto el objeto de dicha modificación es rectificar las Parcelas 72,83, y 106 del Polígono 26 y las Parcelas 51 y 52 del Polígono 23 del Catastro de Mota del Cuervo recogidas en la hoja 715: Tesela 40: Lastonar (Pastizal de brachypodium retusum), como consecuencia de la Sentencia 62/02 señalada anteriormente y que se acompaña a la documentación presentada por el Ayuntamiento.

NFORME:

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Mota del Cuervo, son las Normas Subsidiarias, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 30-10-1992, y su Modificación del 10-1995, y sucesivas: del 09-1996, del 12-1997, (02-1998, y 12-1997), 05-1998, 12-06-2001 y 20-09-2001.

En cuanto a la tramitación del expediente, se observa que ha sido tramitado según la legislación vigente, trámite de información pública, notificación a los municipios colindantes: Santa María de los Llanos, Los Hinojosos, Las Mesas, El Toboso, Pedro Muñoz Y Socuéllamos, sin que produjeran alegaciones y aprobación inicial por parte del Ayuntamiento.

En la Documentación de la modificación, junto a la memoria explicativa, se adjunta nuevo Plano nº 32 que sustituye al anterior del mismo nº, de las NNSS de Mota del Cuervo y rectifica las Parcelas 72,83, y 106 del Polígono 26 y las Parcelas 51 y 52 del Polígono 23 del Catastro de Mota del Cuervo recogidas en la hoja 715: Tesela 40. Con esta modificación se da debido cumplimiento a la sentencia.

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 9º.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOTA DEL CUERVO (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA, E INFORME DEL P.A.U. SECTOR III.

TRAMITACIÓN:

Trámite de Información Pública.(Certificado del Ayuntamiento del 10-03-2002)
Publicación en:

- El periódico **El Día de Cuenca** de fecha 26-01-2002
- **D.O.C.M.** nº 15 06-02-2002

Certificado de no alegaciones con fecha de 10-03-02

Comunicación a municipios colindantes: 06-03-02.

Acuerdo de dictamen favorable del Ayuntamiento de Pedro Muñoz (11-03-2002)

Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento de Mota del Cuervo del Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y la entidad mercantil HIERROS Y ASOCIADOS S.A. con fecha 18-01-2002 según certificado del 24 de Mayo de 2002.

Aprobación inicial en sesión de 24-09-2002 (Certificado con fecha 25-09-2002)

Se solicita informe a:

- Departamento de carreteras de la Consejería de Obras Públicas (5-03-2002) que emite informe favorable condicionado a varios factores. (19-09-2002).
- La Consejería de Agricultura y Medio Ambiente (5-03-2002). Ésta emite Evaluación ambiental previa (30-07-2002) por la Dirección General de calidad ambiental.
- Y comunicación de Delegación de Agricultura y Medio Ambiente indicando la necesidad de modificar en el texto de la Memoria de la Modificación el siguiente punto:
 - 1.- En la disposición adicional segunda del Tomo II (Modificación Puntual de las NNSS) se deberá modificar el texto del apartado 2, quedando de la siguiente forma:

“El tendido eléctrico **deberá enterrarse**, o en su defecto, contar con medidas de protección a la avifauna” (D-5/1999 del 2 de febrero).
- La Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Cultura (06-03-2002) que manifiesta que la actuación no afecta a ningún elemento del Patrimonio Histórico catalogado del municipio.

Se presenta para tramitación conjuntamente:

1.-La Modificación Puntual nº 6 de las NNSS de Mota del Cuervo, que propone el cambio de calificación del suelo de las parcelas catastrales 156,169 y 170 del Polígono 60 del Catastro de rústica pertenecientes a un único propietario y clasificado como SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. (RÚSTICO DE RESERVA según la LOTAU) en las vigentes NNSS, a SUELO URBANIZABLE.

Se presenta la Modificación puntual en el Tomo II de la documentación del Programa de Actuación Urbanizadora PAU - Sector III.

2.- PAU- Sector III del Municipio de Mota del Cuervo que establece la ordenación detallada del nuevo sector de suelo urbanizable creado.

Se presentan ambos proyectos por iniciativa de la empresa HIERROS Y TRANSFORMADOS S.A. representada por D. Angel Morales González. Su redactor es el Arquitecto Augusto Ruiz Belinchón y está fechado en Mayo del 2002.

1.- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 de las NNSS de Mota del Cuervo:

ESTUDIO TÉCNICO:

En la modificación plantea el cambio de calificación de las parcelas señaladas anteriormente: 156,169 y 170 del Polígono 60 del Catastro de rústica, de SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. (RÚSTICO DE RESERVA según la LOTAU) en las vigentes NNSS, a SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL, en base a la intención de establecer en éstas,

unas nuevas instalaciones industriales para la actividad propia de la empresa promotora del Programa de Actuación: fabricación de chapas conformadas para cubiertas.

Justifica la actuación en la existencia previa sobre este suelo de un uso industrial autorizado (Existe una nave construida en 1993 mediante autorización concedida a QUINTANAR ARTESANOS S.A. para fábrica de puertas) y la actuación que se propone conseguiría su ordenación detallada dotándole de todos los servicios urbanos y consiguiendo que la plusvalía generada repercuta en favor del Municipio mediante la correspondiente cesión de aprovechamiento, (cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento medio del sector).

El ámbito de actuación ocupa una superficie de 47.759,82 m² pertenecientes a un único propietario: HIERROS Y TRANSFORMADOS S.A. situados junto a la Carretera CM-3108 de Mota del Cuervo a Los Hinojosos. Establece una única Unidad de actuación y Area de reparto, pasando a ser el Sector III de Suelo Urbanizable, aportando en el documento la Ficha de desarrollo correspondiente que especifica las Directrices de Planeamiento y Gestión del Sector:

Directrices de Planeamiento:

Uso Global Característico	Industrial
Uso Global excluido	Residencial
Usos Compatibles	Los restantes
Intensidad de uso característico	1.00 m ² /m ²
Intensidad de Uso característico	1.00 m ² /m ²
Altura máxima de la edificación	8.00 mts.
Reservas para Dotaciones	según LOTAU Ley 2/1998
Parcela mínima edificable	300 m ²
Ocupación máxima	80%

Gestión:

Instrumento de desarrollo	PAU y PP
Plazo de ejecución	3 años
Area de Reparto	1
Aprovechamiento tipo	1.00 UA/ m ²
Aprovechamiento Patrimonializable	0,90 del At
Coeficiente de ponderación de usos	1.
Sistemas Generales adscritos	No

Se establece que el sector contará con un único acceso rodado desde la Carretera de Mota del Cuervo a Los Hinojosos y el ancho mínimo de las vías rodadas será de 11.00 mts.

Las Ordenanzas generales a aplicar serán las descritas en las NNSS vigentes y las particulares será la Ordenanza correspondiente a suelo Industrial vigente en la actuales NNSS.

Se recogen en la Memoria las correcciones apuntadas en el estudio de Evaluación ambiental Previa de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente para protección de la avifauna existente y la menor repercusión en las infraestructuras de redes de saneamiento y abastecimiento de aguas del Municipio. (Sistema separativo de la red de saneamiento

proyectada y reutilización del agua procedente de la lluvia para el riego de zonas verdes), y justifica numéricamente la mínima incidencia, Así como la inclusión de la Normativa aplicable.

Recoge también en la documentación la valoración y justificación de la Cesión gratuita y libre de cargas del 10% del Aprovechamiento medio del sector a favor del Ayuntamiento, que se le adjudicará en el Proyecto de Reparcelación correspondiente, y que establece en función del aprovechamiento total resultante de la aplicación de las determinaciones de Planeamiento establecidas en la ficha de desarrollo (36.672 m² edificables) en 3.668 m². Justifica el cumplimiento del Art. 31 en cuanto a Plazas de aparcamiento mínimas para uso industrial (1 plaza/ 200 m²c) en función del máximo aprovechamiento resultante en relación con la ocupación (80%), resultando 29.338,08 m²c y un número mínimo de plazas de 147. Se ha previsto una superficie en el plano de ordenación del Plan Parcial para aparcamiento con 177 plazas .

Se establece el ancho mínimo de aceras en 1.5 mts.

Aporta como documentación gráfica el plano de ordenación actual y el plano de ordenación modificado.

INFORME

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Mota del Cuervo, son las Normas Subsidiarias, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 30-10-1992, y su Modificación del 10-1995, y sucesivas: del 9/1996, 12/1997, (2/1998 y 12/97), 5/98, 12/6/01 y 20/9/01

En cuanto a la tramitación del expediente, se tramita la Modificación Puntual nº 6 - PAU-Sector III. conjuntamente según la legislación vigente Art. 39 y 41 de la LOTAU, trámite de información pública, notificación a los municipios colindantes: Santa María de Los Llanos, Los Hinojosos, Las Mesas, El Toboso, Pedro Muñoz Y Socuéllamos, sin que produjeran alegaciones y aprobación inicial por parte del Ayuntamiento.

La modificación se atiene las consideraciones del Art.41 de la LOTAU y explica en la memoria suficientemente la actuación, señalando la previsión de las preceptivas Reservas para dotaciones establecidas en el Art. 31 de la LOTAU en la ficha de desarrollo.

En cuanto a la documentación se deberá realizar la oportuna refundición de las NNSS añadiendo la ficha correspondiente al nuevo sector de suelo Urbanizable creado (Sector 3) y debería contener un plano de SUSTITUCIÓN al correspondiente de las NNSS, que se modifica: el plano Nº 25.

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.

2.-PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: PAU- SECTOR III

Establece las pautas para el desarrollo del nuevo sector de suelo urbanizable establecido en la Modificación Puntual Nº 6.

Consta de los siguientes documentos:

- 1.- Alternativa Técnica :(Tomo I)
 - Documento de Ordenación detallada. Plan Parcial (Tomo III)
 - Anteproyecto de Urbanización (Tomo IV)
 - Propuesta de Convenio a suscribir por el Propietario y la Administración, que se incluye en el Tomo I
- 2.- Propuesta Jurídico económica.

1.- Alternativa Técnica propuesta en el Tomo I que está formada por :

- **Propuesta de Plan Parcial** (Tomo III).para la ordenación detallada del Sector III .

Propone la Ordenación del nuevo Sector III de suelo Urbanizable establecido en la Modificación Puntual nº 6, integrado por las parcelas 156,169 y 170 del Polígono 60 del catastro de rústica, con una superficie total de 47.759 ,82 m², que pertenecen a un solo propietario.

Describe en la Memoria Justificativa la necesidad de la ordenación detallada del sector creado que asegure un desarrollo racional y equilibrado del uso industrial implantado en este suelo. Existe en la actualidad una nave industrial construida con una superficie edificada de 6.236,15 m². La parcela cuenta con abastecimiento de agua proveniente de la red municipal que atraviesa la parcela objeto del PP, con un Centro de Transformación que piensa conectarse a una línea de media tensión que asimismo atraviesa los terrenos de la superficie ordenada en su parte sudeste. El sector III linda al este con la carretera CN-3108.

La Ordenación propuesta establece un viario de servicio junto a la carretera CM-3108 de Mota del Cuervo a Los Hinojosos, enlazando con esta en la actual conexión existente con el Camino a la Ermita y la zona dotacional a modo de barrera de protección del entorno al norte entre la zona industrial y la parte más cercana a la ermita.

Establece como ordenanza particular de aplicación la ORDENANZA 3, ZONA INDUSTRIAL de las vigentes NNSS, al margen de la aplicación de las determinaciones contenidas en la Ficha de desarrollo establecida en la modificación puntual Nº6, y las ordenanzas generales establecidas en las vigentes NNSS y que refiere en el ANEXO II.

Incluye el Estudio Económico Financiero con los costes totales de Urbanización obtenidos del Presupuesto de ejecución del Anteproyecto de Urbanización y que ascienden a 595.067,04 €

Aporta como ANEXO a la Memoria un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental en que realiza una valoración final de los impactos producidos por la actuación: Valoración total del Impacto: Compatible y una valoración de las medidas correctoras Positiva

En el ANEXO incluye también la relación de las determinaciones de las NNSS que se consideran de aplicación al contenido de la Modificación Puntual.

Planos de ORDENACIÓN del Plan Parcial :

Plano de Situación respecto PGOU

Plano Topográfico

Plano Catastral

Plano de Edificaciones, usos e infraestructuras existentes

Plano de Usos

Plano de Red Viaria

Distribución de agua potable y Riego

Distribución de Energía eléctrica y Alumbrado

Distribución de Telefonía

Distribución Red de Saneamiento

- **Anteproyecto de Urbanización** conteniendo: (Tomo IV). Que contiene:

- 1) ESQUEMAS de las obras de Urbanización: Red viaria e infraestructuras
- 2) Memoria de calidades de las obras y elementos a ejecutar.
- 3) Recursos disponibles para los abastecimientos básicos .Modos de obtención y financiación.
El Centro de Transformación previsto engancha en la línea aérea de alta tensión que atraviesa la parcela objeto de la actuación.
- 4) Características básicas de la red de evacuación de aguas . recoge la propuesta de red separativa de la Evaluación previa ambiental, con recogida de las aguas pluviales mediante un depósito de 225 m3 de capacidad. Las aguas fecales de los edificios verterán a la red municipal.
- 5) Capacidad portante de la red viaria y directrices para la implantación de los demás servicios.. Parte de una superficie de viario de 3.923,22 m2 formada por la vía de nueva creación que discurre paralela a la CM-3108, que dimensiona en este proyecto como vía de superficie de rodadura de 10 mts de anchura y acera de 1 mt. que la permite albergar un máximo de 23 camiones en su superficie.

Se acompaña un Resumen de la Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización. Ascendiendo el total Del Presupuesto de ejecución por contrata a 595.067,04 € (IVA incluido)

2.-La Propuesta de Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Mota del Cuervo y la entidad mercantil propietaria de los terrenos objeto de la actuación: HIERROS Y TRANSFORMADOS S.A. se incluye dentro del documento resumen de la Alternativa técnica. Tomo I.

En el documento de la redacción del Convenio, la empresa mercantil HIERROS Y TRANSFORMADOS S.A. se compromete a ceder gratuitamente al Ayuntamiento las superficies de viales y dotaciones públicas así como el 10% del Aprovechamiento medio del sector . A formular el Proyecto de Urbanización en un plazo de dos meses y a Ejecutar la Urbanización en plazo máximo de tres años. A cambio el Ayuntamiento se compromete a tramitar y aprobar con la mayor celeridad y a dar la preferencia en la adjudicación del Programa a la empresa

HIERROS Y TRANSFORMADOS S.A. así como a facilitar la conexión de infraestructuras con los servicios urbanos existentes.

3.-La Proposición Jurídica- económica comprende: según el Art. 110.4.3 de la LOTAU:

- El desarrollo de las relaciones entre urbanizador y propietarios que en este caso no tiene cabida al ser coincidentes.
- Estimación de la totalidad de los gastos de Urbanización, expresados con antelación en el presupuesto incluido en el Anteproyecto de urbanización: 595.067,04 €
- Retribución del Urbanizador que en este caso tampoco procede.
- Incidencia económica de Compromisos del Urbanizador para edificar con fines de interés social que no se prevé al tratarse de actuación para uso industrial.

INFORME:

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Mota del Cuervo, son las Normas Subsidiarias, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 30-10-1992, y su Modificación del 10-1997, y sucesivas: del 9/1996, 12/1997, (2/1998 y 12/97), 5/98, 12/6/01 y 20/9/01.

En cuanto a la tramitación del expediente, se tramita conjuntamente con la Modificación Puntual nº 6. El PAU- Sector III. Se tramitará según la legislación vigente por los Art. 120 y Art. 122 de la LOTAU.

El Programa de Actuación Urbanizadora cuenta con la Documentación requerida en el Art. 110 de la LOTAU

El Plan Parcial propuesto contiene las determinaciones y documentación establecidas en los Art. 26 y 30. De la LOTAU. Las determinaciones para el desarrollo del sector III vienen fijadas en la ficha de desarrollo contenida en la Modificación puntual y que vuelve a incluir en el Anexo II de la Memoria.

La ordenación establecida para el sector cumple las determinaciones establecidas para en la Modificación Puntual para el desarrollo del sector, cumpliendo los estándares mínimos de calidad urbana establecidos en el Art. 31 de la LOTAU, así como la Cesión del 10% del Aprovechamiento medio del sector. Parecería aconsejable que fuera recogido en la Memoria un cuadro resumen que recogiera las superficies asignadas a cada uso y parcelas resultantes y un resumen de los cálculos que justifican el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y de la superficie de cesión, quedando más clara la comprensión de la ordenación.

La Ordenación viene recogida exclusivamente en el plano de usos. No existe Plano de Reparcelación que defina las parcelas resultantes numerándolas o nombrándolas ni plano de Ordenación como tal que explique la misma, todo queda refundido en el plano de Usos.

La Ordenación Propuesta recoge las condiciones establecidas por el Servicio de Carreteras de la Delegación de Obras públicas de no crear nuevos accesos a la Carretera CM-3108 de Mota del Cuervo a Los Hinojosos, y tratar de unificar en un solo acceso todos los del Polígono incluso el Camino a la Ermita. Viene señalado en el plano nº 6 del Plan parcial a escala 1:500 que deben ser aprobados por dicho servicio.

El Centro de Transformación previsto engancha en la línea aérea de alta tensión que atraviesa la parcela objeto de la actuación. Se contempla la inclusión de posibilidad de enterrarla en uno de los puntos señalados por el informe de Evaluación ambiental realizado por la Consejería de Agricultura y Medio ambiente

Respecto a la red viaria propuesta, la vía propuesta y definida en los planos corresponde a un vial de 11.00 mts de anchura con aceras de 1.5 mts. de ancho quedando una calzada de 8 mts. No coincide con la anchura contemplada en la memoria con respecto a la cual se calcula la capacidad portante que define acera de 1mt. y superficie de rodadura de 10 mts.

La propuesta del Convenio entre el Ayuntamiento y la empresa HIERROS Y TRANSFORMADOS S.A. se debe ajustar a lo especificado en el Art. 110.3 de la LOTAU.

Se considera necesario para una más clara definición de las actuaciones propuestas revisar y ordenar los puntos de discordancia señalados.

Se debiera incluir en la memoria del Programa de Actuación, el Informe de la Delegación de Educación y Cultura y del Departamento de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, por unanimidad **acuerda asumir dicho informe**

PUNTO 10.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL MP-5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL PROVENCIO (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

TRAMITACIÓN:

Aprobación inicial (Certificado) 2 de Mayo de 2002.
Publicación en:

- El periódico **El Día de Cuenca** de fecha 31-7-02
- **B.O.P.** nº 59 27-5-02
- **D.O.C.M.** nº 65 27-5-02

Sin reclamaciones (Certificado con fecha de emisión 29-08-02)
Se comunicó a municipios colindantes.(Certificado de no alegaciones con fecha emisión de 29-08-02)

Aprobación provisional (Certificado) 4-07-02.

ESTUDIO TÉCNICO:

La Modificación Puntual que se presenta se plantea por iniciativa del Ayuntamiento de Provencio (Cuenca), según proyecto redactado por el arquitecto D. Francisco Javier Delgado Molina. El proyecto esta constituido por un documento fechado en Mayo del 2002.

El objeto de la presente Modificación Puntual MP-5 es la ampliación de la superficie contemplada en las Normas Subsidiarias del Municipio como suelo urbano de uso industrial y regulado por la ordenanza 7, permutándolo por la misma superficie de suelo de uso residencial, regulado por la ordenanza 3, y el desplazamiento de la una vía existente que separa las parcelas de ambos usos diferenciados, con el fin de reagrupar el suelo resultante de uso industrial en una única parcela. Se amplía asimismo la anchura de la vía en 1.50 mts.

INFORME:

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Provencio, son las Normas Subsidiarias, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 16-6-82, y las sucesivas Modificaciones de 27-08-1984, del 27-Julio-1993, del 20-Diciembre-1996 (MP-1), y 24-Abril-2002 (MP-4).

En cuanto a la tramitación del expediente, se observa que ha sido tramitado según la legislación anterior en cuanto a la aprobación municipal y la información pública, no obstante lo cual, puede considerarse que sobre el mismo ha recaído aprobación por parte del Ayuntamiento (aprobación inicial según certificado de 2-5-02 y provisional en fecha 4-07-02), sí como la información pública, sin que se produjeran alegaciones.

Como se ha expuesto la modificación contempla la ampliación de superficie de suelo de uso industrial, regulado por la ordenanza 7, a cambio de suelo residencial, regulado por la ordenanza 3, y el desplazamiento de una vía existente (C/ Pedro A. Campos) para la reagrupación del suelo resultante de uso industrial en una única parcela, no existiendo con la actuación aumento de aprovechamiento resultante. No se modifican las condiciones de volumen correspondientes a las Ordenanzas que regulan las parcelas afectadas.

Se amplía asimismo la anchura de la vía en 1.50 mts. con suelo cedido por el propietario de las parcelas objeto de la actuación, GOMECA SL, comprometiéndose el mismo, como principal interesado, a asumir a su cargo los costes de los trabajos de ejecución tanto del vial a trasladar como de las infraestructuras necesarias. Se realizará mediante un Contrato en el que se especifique el Convenio o acuerdo entre el Ayuntamiento y GOMECA SL.

La Superficie total de actuación correspondiente a las parcelas propiedad de GOMECA SL es de 2.973,67 m².

El Cuadro de superficies es el siguiente:

Superficies ACTUALES:

Superficie parcelas USO RESIDENCIAL.....	2.973,67 m ²
Superficie parcelas USO INDUSTRIAL.....	4.301,55 m ²

Superficie Afectada C/Juan Francisco Moya.....	175,66 m ²
Superficie Afectada C/Pedro A. Campos.....	1.303,50 m ²
Total Superficie de CALLES.....	1.479,16 m ²

Superficies MODIFICADAS:

Superficie parcelas USO RESIDENCIAL.....	1.045,78 m ²
Superficie parcelas USO INDUSTRIAL.....	6.226,80 m ²
Superficie Afectada C/Juan Francisco Moya.....	9,00 m ²
Superficie Afectada C/Pedro A. Campos.....	1.472,88 m ²
Total Superficie de CALLES.....	1.481,80 m ²
Diferencia a favor del AYUNTAMIENTO.....	...2,72 m ²

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 11.- INFORME TÉCNICO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA CONEXIÓN DE LA C/LAS LOMAS. CORRESPONDIENTE A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOTILLA DEL PALANCAR (CUENCA).

En fecha 19 de Agosto de 2002 ha tenido entrada en esta Delegación Provincial el proyecto de referencia, remitido por el ayuntamiento, a efectos de informe (Art. 38.1 de la LOT AU), previo a la aprobación definitiva del expediente, sobre la adecuación del proyecto a las determinaciones de la ordenación estructural. Asimismo se remiten informes de la Oficina Técnica Comarcal de Urbanismo y Certificado de Exposición Pública en el D.O.CM n° 86 de Fecha 15 de Julio, BOP de 10 de Julio y Día de Cuenca de 5 de Julio.

ESTUDIO TÉCNICO

El estudio de detalle que se presenta se plantea por iniciativa del Ayuntamiento de Motilla del Palancar y el proyecto esta constituido por un documento fechado el 12 de Junio del 2002.

Según el proyecto, la actuación consiste en la apertura de un nuevo vial (antiguo camino) que unirá la C/Las Lomas con la Carretera Nacional CN-320 a Albacete, el nuevo vial se halla en suelo urbano correspondiente a la Zona 9 Industrial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Motilla del Palancar.

INFORME

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Motilla del Palancar, son las Normas Subsidiarias, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 7- 4- 93, Y la modificación de 25-10-2000.

El ámbito de este estudio de detalle no esta previsto en el planeamiento municipal, estando dicho ámbito afectado por la ordenanza de la zona 9 (Industrial). Debiendo respetarse

en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, y usos permitidos y prohibidos

En el presente caso que no se pretende una ordenación de la zona sino exclusivamente la apertura de un vial que discurre en su totalidad por suelo urbano prácticamente consolidado en la actualidad, aunque no existen en el proyecto estudios comparativos de edificabilidad, se entiende en razón de la ordenanza correspondiente a la zona 9, y atendiendo a lo establecido en el Art. 28.3 de la LOT AU, que no supone incremento de aprovechamiento.

En cuanto al objeto del Estudio de Detalle tal como se enuncia en el proyecto, que es el trazado de un nuevo vial que conecte la calle de Las Lomas con la CN-320 a Albacete queda indefinida dicha conexión, siendo preciso el informe de la Administración titular de la Carretera: el Ministerio de Fomento.

En relación con la Documentación del Proyecto se considera que no está suficientemente descrita la zona de actuación, considerando necesario aportar la documentación gráfica de planos de información Catastral de las fincas existentes y su edificación correspondiente que reflejen la situación actual, y respecto a la definición de la actuación propuesta, se considera necesaria una definición más precisa del trazado de la nueva vía proyectada que incluya la acotación de dimensiones de anchos de aceras y calzada y definición de radios de giro que permita valorar permite el cumplimiento de las Normas sobre accesibilidad y circulación de vehículos.

En base a lo anterior por considerar que existen indeterminaciones en el expediente es por lo que no puede informarse el Estudio de Detalle de referencia.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda la **devolución del expediente** al Ayuntamiento para que esclarezca las indeterminaciones expuestas y una vez esclarecidas, se vuelva a remitir dicho documento para la emisión del preceptivo informe.

**PUNTO 12.1.- INSTALACIONES PARA GANADO CAPRINO DE APTITUD CARNE-
LECHE PROMOVIDA POR DÑA. BLANCA FLOR SAIZ PAJE, EN
VILLAS DE LA VENTOSA (CUENCA)**

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 2-12-01.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 21-3-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 34 de fecha 18-3-02. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 12-2-02.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 22 del polígono nº 503, término municipal de VILLAS DE LA VENTOSA, anejo de VALDECAÑAS, con una superficie de 21.580 M².

La superficie construida es de 903,82 m², distribuida en nave aprisco de 757,01 m² y la sala de ordeño, aseo y oficinas de 146,81 m². Se trata de una explotación de 500 cabezas de caprino en régimen semi-intensivo de aptitud carne-leche. Dispone de agua de la red municipal, 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 fechas 28-2-02 y autorización de obras y cerramiento, en zona de policía del río Guadamejud, de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO, fecha 5 de agosto de 2002) 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 12.2.- INDUSTRIA DE PLÁSTICOS, PROMOVIDA POR INDUSTRIA Y SERVICIOS PLÁSTICOS C.B., EN CASASIMARRO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable de fecha 11-6-01.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 11-6-01.
- 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 14-3-02.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 53 del polígono nº 18, término municipal de CASASIMARRO con una superficie de 16.125 m².

Superficie construida 1.300 m² (zona de fabricación, almacén, zona de carga, oficinas, aseos).

La actividad que se desarrollará es la de fábrica de extrusionado de envases de plástico para setas y champiñones.

La promotora justifica el emplazamiento en base a lo siguiente: la actividad se dirige a la prestación de productos y servicios destinados a explotaciones agrícolas, champiñoneras, indicando que Casasimarro es uno de los núcleos de producción de champiñón más importante del país. Técnicamente, al ser una producción adaptada específicamente y poco estandarizada,

a estas necesidades inmediatas del productor agrario, la inmediatez con el medio rural es imprescindible, de manera que puede calificarse la actividad como de producción industrial pero tan ligada a la transformación de productos agrarios que forma parte de la cadena de elaboración y puesta en el mercado del champiñón.

El acceso se realiza por la carretera CM-3.114, contando con la pertinente autorización.

Dispone de agua y saneamiento de la red municipal, vallado perimetral 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 (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-3.114, pp. Kk. 22,045 y 22,068 de fecha 12-9-00) asimismo queda justificado el emplazamiento en el medio rural, de conformidad con el artículo 60.f de la LOTAU y concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación 8.063 m².

Aprovechamiento urbanístico que corresponde al Municipio, canon del 2% aceptado por el Ayuntamiento en documento de fecha 7 de agosto 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 12.3.- AMPLIACIÓN DE INSTALACIONES DE EXPLOTACIÓN PORCINA PARA PRODUCCIÓN DE LECHONES A EXPLOTACIÓN PORCINA PARA GRANJA DE MULTIPLICACIÓN PROMOVIDA POR PEDRO JOSÉ GARCÍA GARCÍA, EN FUENTELESPINO DE MOYA (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 26-3-02..
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 13-8-02.
- 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 22-4-02, indicando que el tejado de la nave que falta por construir (de acero galvanizado) se lacará de color rojo teja a imitación del tejado (de teja árabe) de la nave ya existente.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 23, 30 y 31 del polígono nº 8, término municipal de FUENTELESPINO DE MOYA, con una superficie de 60.100 m².

La superficie construida es de 1.807,58 m², distribuida en una nave ya existente de 782,34 m² dedicada a la producción de lechones y otra que se construirá de 1.025,24 m² destinada a explotación de multiplicación. Se trata de una explotación con capacidad para 160 madres y el cebo de lechones. Dispone de agua de la red municipal, fosa de purines y de cadáveres, energía eléctrica (grupo electrógeno) 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 fechas 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 12.4.- ACONDICIONAMIENTO DE CENTRO DE CLASIFICACIÓN DE HUEVOS, PROMOVIDA POR HERMANOS GARCÍA ARGUDO S.L., EN TARANCÓN (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 4-1-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 19-2-02.
- 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 3-5-02.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 285 del polígono nº 9 término municipal de TARANCÓN, con una superficie de 11.063 m².

La superficie construida es de 925 m². Se pretende acondicionar una nave existente de 223,2 m², en una sola planta, cuyo destino será el de servir de almacén de productos para embalaje, centro de clasificación y nave de almacenaje y carga, así mismo se construirá un muelle de carga adosado. La explotación avícola cuenta con unas 22.000 ponedoras.

Dispone de agua (de un pozo), vallado perimetral, y fosa séptica.

Las naves existentes disponen de licencia de obras de fecha 14-11-1990.

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 ganadera, justificando, en el presente caso, la no formación de núcleo de población (informe de proyectista de fecha 7-8-02) y aportando la documentación oportuna que acredita a la promotora para el ejercicio de la actividad a desarrollar en la construcción solicitada (CERTIFICADOS DE LA SEGURIDAD SOCIAL DE FECHA 28-6-02, DECLARACIÓN DEL IRPF DE 2001 Y ÚLTIMO RECIBO DEL IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS), como administrativos pertinentes (informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de fechas 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 12.5.- CONSTRUCCIÓN DE APRISCO PARA GANADERÍA EXTENSIVA PROMOVIDA POR RAMÓN GÓMEZ ZAFRILLA, EN PAJARÓN (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 24-7-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 24-7-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 88 de fecha 19-7-02. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 6-5-02, indicando que la cubierta de la nave se recomienda que sea de chapa lacada en color teja o verde que se integre paisajísticamente con el entorno.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 8 del polígono nº 13 término municipal de PAJARÓN, con una superficie de 11,333 HAS.

La superficie construida del aprisco es de 800 m². Se trata de una explotación de 950 ovejas en régimen extensivo. Dispone de agua (remolque-cisterna), justifica la no necesidad fosa séptica al no generar vertidos.

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 27-6-02) 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 12.6.- APRISCO DE OVEJAS PROMOVIDA POR JOSÉ ANDRÉS LORENZO
IBÁÑEZ, EN MIRA (CUENCA)**

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 31-7-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 31-7-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 88 de fecha 19-7-02. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 19-6-02, indicando que las cubiertas de las naves (de chapa galvanizada) se pintarán de un color que se integre paisajísticamente con el entorno (color teja o verde preferentemente).

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 56 del polígono nº 15 término municipal de MIRA, con una superficie de 20.280 m².

La superficie construida es de 825 m². Se trata de una explotación de 500 ovejas para la cría y cebo de corderos. Dispone de agua (dos depósitos de 1000 y 500 litros), vallado perimetral, badén de desinfección y poceta de recogida de aguas residuales.

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 27-6-02) 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 12.7.- NAVE-CANCELA, PROMOVIDA POR CHAMPIÑONES SORIANO S.L.,
EN INIESTA (CUENCA).**

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable de fecha 11-7-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 11-7-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 92 de fecha 29-7-02. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 20-9-02 indicando que la cubierta de la nave de chapa de acero galvanizado debería ser sustituida por cubierta lacada en tonos teja, verde o beige.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 83.a, 86, 87, 76 y 95 del polígono nº 95, término municipal de INIESTA con una superficie de 38.217 m².

La superficie construida de la nave es de 645,34 m² que se destinará a la producción de champiñones. Existen otras tres naves que cuentan con licencia de obras de fecha 8-3-1990. Dispone de fosa séptica, agua de pozo propio y energía eléctrica y saneamiento de la red municipal.

INFORME:

La Comisión Provincial de Urbanismo 2/2002, de 24 de abril de 2002, otorgó la calificación urbanística al proyecto de "NAVE ALMACÉN".

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 (Autorización de 29-11-1995 de la Delegación Provincial de Obras Públicas respecto a acceso a la ctra. CM-3222) 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 12.8.- FÁBRICA DE PREPARACIÓN DE PRODUCTOS AROMÁTICOS Y
ADITIVOS PARA PIENSO PROMOVIDA POR NOREL S. A., EN
CAÑETE (CUENCA).**

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable de fecha 19-2-2001.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 20-2-2001.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 92 de fecha 29-7-02. Sin alegaciones.
- Comunicación de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 25 de octubre de 2000, informando que no afectan a las leyes 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental ni 9/99 de Conservación de la Naturaleza (zona sensible), montes públicos o vías pecuarias.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 37 del polígono nº 2 término municipal de CAÑETE con una superficie de 11.4660 HAS.

Se trata de una instalación, con una superficie construida total de 407.56 m2, desglosada en FÁBRICA 308.25 m2 (zona de fabricación, almacenamiento de materias primas y almacenamiento de producto acabado) y OTRAS DEPENDENCIAS (oficina, aseos y vestuarios masculino y femenino, cuarto de limpieza y cuarto de calentador). La actividad que se va a desarrollar es la de preparación de productos aromáticos y aditivos para pienso.

Así mismo, la instalación dispone de agua, energía eléctrica. Indicar que las aguas serán analizadas regularmente, no se realizarán vertidos a ningún cauce ni al terreno, pues se dispondrá de una depuradora y un depósito de almacenamiento y recogida de aguas residuales, por lo que se contratará una empresa homologada de recogida de residuos. La instalación será vallada perimetralmente.

Justifica la ubicación de dicha actividad en el medio rural por el componente agrario de la misma, pues las labores de investigación sobre las plantas aromáticas que dicha empresa debe realizar, y que constituyen la materia prima de la actividad, deben llevarse a cabo en campos de regadío de una superficie aproximada de 4 Hectáreas. Asimismo el desprendimiento de los intensos olores que desprende el proceso de destilación aconsejan su ubicación en el medio rural, evitando las molestias que se podrían producir su ubicación en el casco urbano aún con las medidas correctoras que fija en su informe favorable la Comisión Provincial de Saneamiento.

INFORME:

Este expediente fue visto en la CPU 1/01 de 5 de abril de 2001, acordándose la denegación de la calificación urbanística solicitada por NATURE S.A., por incumplimiento del PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CON ORDENANZAS y por no quedar debidamente justificado el emplazamiento en el medio rural.

En escritura otorgada en Madrid, ante el Notario D. Juan Ignacio Garmendia Miangolarra, de 28 de agosto de 2.001, Protocolo 484 de Fusiones, se formalizó la correspondiente escritura por la cual la entidad NATURE S.A. fue absorbida por NOREL S.A., y así consta en al inscripción en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 15.002, Libro 0, Folio 150, Sección 8, Hoja nº 102.702, Inscripción 46ª.

Los motivos de denegación han sido subsanados, así por un lado se ha justificado el emplazamiento en el medio rural y por otro en la CPU 3/02 de 26 de junio se aprobó una modificación puntual del PDSUO, referida al suelo no urbanizable N 1 suelo de protección de viales.

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 de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 22-2-2001 y autorizaciones de la Demarcación de Carreteras del Estado de Castilla La Mancha, Unidad de Carreteras de Cuenca, una para obras en zona de servidumbre y afección de 19-4-01 y otra de paso salvacunetas para entra a finca de 3-4-01) asimismo queda justificado el emplazamiento en el medio rural, de conformidad con el artículo 60.f de la LOTAU y concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación 55.233 m².

Aprovechamiento urbanístico que corresponde al Municipio, canon del 2% aceptado por el Ayuntamiento en documento de fecha 19-2-01.

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

**PUNTO 12.9.- NAVE SIN USO DEFINIDO, PROMOVIDA POR JESÚS NAVARRO
ALARCÓN, EN QUINTANAR DEL REY (CUENCA).**

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal, de fecha 26-7-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 18-6-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 103 de fecha 21-8-02. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 3-10-02, 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 283 del polígono nº 19, término municipal de QUINTANAR DEL REY, con una superficie de 54.400 m².

La superficie construida será de 1.380 m². Se destinará a nave agrícola almacén.

Dispone de los servicios urbanísticos de luz, agua, alcantarillado y telefonía.

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 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 12.10.- NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR AGUSTÍN ORTIZ SALAMANCA, EN LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal, 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 103 de fecha 21-8-02. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 26-9-02 indicando que para la cubierta conviene emplear elemento de color teje, verde o beige. Estos colores deberán emplearse igualmente en la puerta de dos hojas a instalar.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 57 del polígono nº 100, término municipal de LAS PEDROÑERAS, con una superficie de 62.510 m².

La superficie construida será de 300 m². Se destinará a guardar los aperos agrícolas, un pequeño tractor y envases para la recogida del ajo y la guarda de éstos en época de recolección.

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 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 12.11.- CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA GRANJA DE GALLINAS Y MOLINO DE PIENSOS, PROMOVIDO POR INDUSTRIAS AVÍCOLAS HERPOGA S.L., EN EL ACEBRÓN, (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable de fecha 14-8-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 14-8-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 103 de fecha 21-8-02. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 3-7-02. Significar que este proyecto ha sido objeto de declaración de impacto ambiental considerándolo ambientalmente viable según Resolución de 7-2-02, de la Dirección General de Calidad Ambiental (DOCM nº 29 de 8-3-02)

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 152, 153 y 154 del polígono nº 4, término municipal de EL ACEBRÓN, con una superficie de 27.000 m².

La superficie construida será de 3.576,8 m² desglosada en: dos naves cada una de 1638,4 m² y una nave molino de 300 m². Se destinará a la ampliación de la explotación de gallinas de puesta de 75.000 a 300.00 plazas (216.000 huevos diarios).

Dispone de agua, de fosa séptica (filtro verde) y energía eléctrica.

INFORME:

La Comisión Provincial de Urbanismo 1/2000, de 1 de marzo de 2000, otorgó la calificación urbanística al proyecto de "GRANJA E INDUSTRIA AVÍCOLA DE PRODUCCIÓN Y CLASIFICACIÓN DE HUEVOS".

La CPU 3/01, de fecha 20-9-01, otorgó la calificación urbanística al proyecto de "CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA ALMACÉN DE HUEVOS Y CÁMARA FRIGORÍFICA".

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 25-7-02) 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 12.12.- NAVE PARA ALOJAMIENTO DE GANADO OVINO
PROMOVIDA POR JULIÁN LÓPEZ MARTÍNEZ, EN
HENAREJOS (CUENCA)**

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 26-8-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 27-8-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 104 de fecha 23-8-02. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 8-7-02, indicando que las cubiertas de las naves (de chapa galvanizada) se pintarán de un color que se integre paisajísticamente con el entorno (color teja o verde preferentemente).

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 4.a del polígono nº 12 término municipal de HENAREJOS, con una superficie de 11.000 m².

La superficie construida es de 549 m². Se destinará a la cría de ganado ovino en régimen extensivo. Dispone de agua (de un pozo), vallado perimetral, y justifica el no disponer de fosa séptica al no generar vertidos (informe del proyectista de 26-8-02).

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 ganadera, justificando, en el presente caso, la no formación de núcleo de población (informe municipal de fecha 2-9-02) y aportando la documentación oportuna que acredita al promotor 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 2001), como administrativos pertinentes (informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de fechas 25-7-02) 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 12.13 .- MODERNIZACIÓN Y MEJORA TECNOLÓGICA DE
INSTALACIONES, PROMOVIDO POR SOCIEDAD
COOPERATIVA DEL CAMPO “IMPERIO”, EN VILLAGARCÍA
DEL LLANO, (CUENCA).**

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable de fecha 24-9-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 3-9-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 104 de fecha 23-8-02. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 16-9-02, indicando que la cubierta, de chapa galvanizada, se pintará de un color que se integre paisajísticamente con entorno (teja o verde preferentemente).

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 368,369, 372 y 373 del polígono nº 25, término municipal de VILLAGARCÍA DEL LLANO, con una superficie de 36.341 m².

La superficie construida será de 1250 m² y se destinará al almacenamiento de los distintos productos y servicios que da la Cooperativa a sus asociados, entre ellos el almacenamiento de granos producidos por sus socios en espera de su posterior comercialización.

La altura a cumbrera será de 10,56 m justificándola en su necesidad para realizar la carga y descarga de los productos por los vehículos de gran tonelaje, al bascular.

Significar que el proyecto se refiere a otras actuaciones, pero las mismas se realizan en suelo urbano, por lo que no son objeto, al ceñirse el presente sólo a las actuaciones que se ubican en suelo rústico.

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 fecha 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 13º.- INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DE ACTIVIDAD
RELATIVO A LA SOLICITUD DE LICENCIA MUNICIPAL DE OBRA
PARA VALLADO DE FINCA EN EL CAMINO DE "EL TÉRMINILLO"
(CUENCA) POR D. ALEJANDRO AUÑÓN DE JULIÁN.**

Con fecha 2 de septiembre de 2002 tiene entrada en esta Delegación Provincial, escrito del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, remitiendo acuerdo de la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 16 de agosto de 2002, sobre el asunto, del siguiente tenor literal: "informar favorablemente la solicitud de licencia municipal de obra formulada por D. Alejandro Auñón de Julián para vallado de finca en el Camino de "El Terminillo", y ello en los estrictos términos de lo dispuesto en los arts. 67 y 172 de la, en siglas, LOTAU de Castilla-La Mancha (Ley 2/98, de 4 de junio), como instalación de carácter provisional, desmontable, que no ha de impedir la ejecución del planeamiento urbanístico, precisándose informe previo favorable vinculante de la comisión Provincial de Urbanismo y significando que, en caso de obtenerse tal informe y ser otorgada la licencia pretendida, ello sería condicionado a la inscripción en el Registro de la Propiedad, como carga real, de la obligación de su demolición sin derecho a indemnización alguna en el momento en que así lo requiriese la Administración actuante, debiendo, en todo caso y momento, cumplirse el retranqueo respecto a eje de camino que establece la Norma 5.2.1. del vigente, en siglas, P.G.O.U. de Cuenca. En consecuencia, se acuerda igualmente recabar el antes citado y preceptivo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca".

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe:

I ANTECEDENTES DE HECHO

1.- Con fecha 16 de octubre de 2001, D. Alejandro Auñón de Julián solicita licencia municipal para vallar una finca por la medianera con el camino antiguo, según le ha marcado la Confederación Hidrográfica del Júcar, camino de "El Terminillo", con un presupuesto de 40.000 ptas.

2.- Con fecha 5 de noviembre de 2001, el arquitecto municipal emite informe técnico del siguiente tenor literal: "debe aportar un plano de situación, a escala, con elementos de referencia que permitan situar la parcela respecto al plano general".

3.- Con fecha 13 de noviembre de 2001, en relación con el expediente licencia municipal de obra nº 609/2001, el Ayuntamiento de Cuenca remite escrito al Sr. Auñón de Julián solicitándole documentación: "plano de situación a escala, con elementos de referencia que permitan situar la parcela respecto del P.G.O.U. de Cuenca".

4.- El interesado envía los planos y el arquitecto municipal con fecha 26 de noviembre de 2001 emite informe: "el suelo que se pretende vallar está clasificado (ver plano) en el Plan General como Red Viaria, Sistemas Generales, por lo que se informa desfavorablemente".

5.- Con fecha 21 de marzo de 2002, se comunica al Sr. Auñón de Julián, el acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 25 de enero de 2002:

"1º.- URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS Y SERVICIOS.

1.1.- OBRAS.

H).- **D. ALEJANDRO AUÑÓN DE JULIÁN: SOLICITUD DE LICENCIA MUNICIPAL DE OBRA PARA VALLADO DE FINCA EN ELCAMINO DEL TERMINILLO.**

Examinado el contenido de la solicitud formulada junto con los planos y demás documentación gráfica acompañados a la misma, conocido igualmente el desfavorable tenor del último informe técnico emitido al respecto por el Sr. Arquitecto Municipal, de fecha 26 de noviembre de 2001; **la Comisión Municipal de Gobierno**, de conformidad con el dictamen unánime de la Comisión Informativa Municipal de Urbanismo, Vivienda, Obras y Servicios, de fecha 13 de diciembre de 2001, por unanimidad y por delegación de la Alcaldía, **ACUERDA:** Denegar a D. Alejandro Auñón de Julián, licencia municipal de obra para vallado de finca en el Camino de "El Terminillo"; y ello con base en el referido informe del Sr. Arquitecto Municipal, que literalmente se transcribe a continuación:

"El suelo que se pretende vallar está clasificado (ver plano) en el Plan General como Red Viaria Sistemas Generales, por lo que se informe desfavorablemente".

6.- Con fecha 9 de abril de 2002, D. Alejandro Auñón de Julián presenta escrito ante el Ayuntamiento de Cuenca en el que manifiesta:

"Una vez visto el plano en el Plan General, se observa que parte de la finca será ocupada en un futuro por el ensanchamiento del mencionado Camino del Terminillo, convirtiéndose en una calle de unos 20 mts. de anchura (dicha zona de ampliación está en la actualidad vallada).

Por ello solicito un permiso provisional para el vallado del resto de la finca que no esta vallada, comprometiéndome a una vez que delimiten la nueva calle y siempre antes del comienzo de las obras, a retirar dicho vallado y corriendo los gastos por mi cuenta.

Asimismo acompaño fotocopia del permiso concedido por la Confederación Hidrográfica del Júcar ya que dicho vallado está, ubicado en zona de policía, margen izquierda, del Río Júcar."

Asimismo indica que se trata de la parcela 47 del polígono 33, partida Fuente de la Teja.

7.- Con fecha 11 de julio de 2002, el Adjunto a la Jefatura del Servicio de Urbanismo y Gestión de la Secretaría Municipal, emite informe jurídico sobre el expediente de referencia en el que concluye que: "puede autorizarse tal instalación siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que se trate efectivamente de suelo urbanizable o rústico. De los datos obrantes en el expediente se deduce el cumplimiento del requisito.
- b) Que los usos y las obras tengan carácter provisional. Un indicio de esta provisionalidad es el carácter desmontable de las mismas.
- c) Que estén debidamente justificadas. Ello significa que debe alegarse y justificarse el beneficio público que incorpora el uso pretendido, o al menos, la ausencia de un perjuicio para el mismo.

- d) Que no impidan la ejecución del planeamiento.
- e) Que se cuente, previamente, con un informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.
- f) Que efectivamente se solicite expresamente esta condición de provisionalidad. Sin esta petición es imposible la concesión regulada en el artículo 172 LOTAU, ya que este Texto Legal supedita la autorización a limitaciones que han de ser aceptadas por el propietario. (STS de fecha 20 de enero de 1998).
- g) La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.
- h) Que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
- i) Es necesario cumplir, en su caso, el retranqueo respecto a eje de camino que establece la norma 5.2.1. del Plan General.

8.-Con fecha 16 de agosto de 2002 la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Cuenca adoptó el acuerdo, ya transcrito, solicitando de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca el Informe previsto en el Art. 172.1 de la LOTAU.

II ESTUDIO TÉCNICO

La documentación remitida por el Ayuntamiento de Cuenca ha sido al expuesta en los antecedentes de hecho (solicitud, planos e informes del Arquitecto Municipal).

Significar, según el solicitante, que el presupuesto del vallado es de 40.000 ptas.

III FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- La Ley Estatal 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, establece en su:

“Artículo 17. Usos y obras provisionales.

En el suelo comprendido en sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria”.

2.- La Ley Autonómica 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (LOTAU), establece en sus:

“Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere al párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

- a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.
- b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

Artículo 172. El régimen de autorización provisional de actividades.

1. Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos y obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2. La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en la licencias de obra”.

3.- La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado con fecha 20-12-1995, establece en su artículo 2.10.K), que recoge la redacción del artículo 1.11 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, prevé como acto sujeto a licencia los usos de carácter provisional, a que se refiere al artículo 136.1 TRLS de 1992 (Actualmente artículo 172 LOTAU).

4.- Que en cualquier caso, se trata de unas obras provisionales de carácter desmontable, Indicar la cuantía del presupuesto 40.000 ptas.

Visto el expediente y oído el informe del Sr. Ponente respecto a la instalación solicitada, la Comisión, por unanimidad, acuerda **asumir el informe** emitido por el Sr. Ponente e informar favorablemente la autorización provisional de la actividad solicitada, a los efectos de lo dispuesto en el art. 172.1 de la LOTAU.

PUNTO 14º.- INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DE ACTIVIDAD RELATIVO A LA SOLICITUD DE LICENCIA MUNICIPAL DE OBRA PARA INSTALACIÓN DE UN PUENTE-GRÚA PROVISIONAL PARA ALMACENAMIENTO AUXILIAR DE GRANITOS Y MÁRMOLES, EN TERRENOS DEL ACTUAL SECTOR S-10, SITO EN LAS INMEDIACIONES DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "LOS PALANCARES" (CUENCA) POR "MÁRMOLES VERDÚ, S.L."

Con fecha 3 de septiembre de 2002 tiene entrada en esta Delegación Provincial, escrito del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, remitiendo acuerdo de la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 18 de julio de 2002, sobre el asunto, del siguiente tenor literal: “informar favorablemente la pretensión de la mercantil “Mármoles Verdú, S.L.” de instalar un puente-grúa desmontable para almacenamiento auxiliar de granitos y mármoles, en terrenos comprendidos en el ámbito del Sector S-10 del Suelo Urbanizable del vigente, en siglas, P.G.O.U. de Cuenca, sito en las inmediaciones del Polígono Industrial “Los Palancares”. Este informe favorable municipal se adopta en aplicación y en los estrictos términos de lo dispuesto en los arts. 67.b, 172 y concordantes de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, esto es, como obra provisional que no habría de dificultar la

ejecución del planeamiento, puesto que, en caso de ser finalmente autorizada, daría lugar a inscripción en el Registro de la Propiedad, como carga real de la finca en la que se efectuaría tal construcción provisional, de la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización alguna, en el momento en que así lo requiriera la Administración actuante, considerándose que se trata de usos y obras justificadas de carácter, efectivamente, provisional y desmontable.

Dado que, conforme exige el antes citado art. 172 de la, en siglas, LOTAU, es requisito previo al posible otorgamiento de licencia urbanística municipal el informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, se acuerda, en consecuencia, elevar el expediente, con el presente acuerdo municipal, a la referida Comisión Provincial solicitando el informe de referencia".

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe:

I ANTECEDENTES DE HECHO

1.- Con fecha 21 de mayo de 2002, D. Pedro Verdú Lizcano, en representación de la mercantil Mármol Verdú, S.L., presenta en el Ayuntamiento de Cuenca, una solicitud de licencia urbanística municipal, exponiendo que se trata de una obra menor consistente en la instalación de un puente-grúa provisional, con un presupuesto de ejecución material de 13.927,43 €, en la parcela 12-B del Polígono Industrial de Los Palancares, adjunta como documentación un proyecto técnico.

2.- Con fecha 27 de mayo de 2002, el arquitecto municipal emite informe técnico del siguiente tenor literal:

"No está en el polígono de "Los Palancares", sino en su proximidad, en suelo urbanizable programado. No procede"

3.- Con fecha 29 de mayo de 2002, en relación con el expediente licencia municipal de obra nº 297/2002, el Ayuntamiento de Cuenca remite escrito a la mercantil "Mármol Verdú" solicitándole documentación:

"Otra alternativa de ubicación de la instalación proyectada, de conformidad con el contenido del informe técnico emitido por el Sr. Arquitecto Municipal, con fecha de 27-05-2002, del cual se adjunta fotocopia".

4.- El Jefe (en funciones) del Servicio de Urbanismo y Gestión de la Secretaría Municipal, con fecha 2 de mayo de 2002, comunica al Jefe del Gabinete de la Alcaldía, a través de nota informal, sobre el expediente de referencia, una vez revisado el proyecto, lo siguiente:

"I.- Lo que la empresa "Mármol Verdú, S.L." pretende (pág. 2 de la memoria) es desarrollar la actividad de "almacenamiento de bloques y planchas de granito, mármol y piedras artificiales" con la ayuda de un "puente-grúa".

II.- Como el propio autor del proyecto correctamente estudia (así, págs. 4 y 5 de la Memoria) se trata de una actuación sometida a control administrativo mediante los correlativos expedientes de licencia de obra y de instalación de actividad. En consecuencia, resultaría

necesario que "Mármoles Verdú, S.L." o la persona física o jurídica que pretenda promover y ejecutar tales instalaciones, solicite las mencionadas licencias, aportando la documentación pertinente, para lo cual puede obtener cuanta información precise de este Servicio.

III.- El evidente problema urbanístico que lo pretendido tiene, y que correctamente ha detectado el autor del proyecto (ver pág. 5 de la Memoria) es que se pretende efectuar estas instalaciones en Suelo Urbanizable (concretamente Sector S-10) que no tiene todavía aprobado Programa de Actuación Urbanizadora. En consecuencia, la única posibilidad de que pueda prosperar lo pretendido es aplicar lo dispuesto en los art. 67.b, 172 y concordantes de la, en siglas, LOTAU de Castilla-La Mancha.

Ello, en resumen, precisa, aparte de que se solicite así expresamente, que este Ayuntamiento obtenga informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, no siendo en este caso suficiente con el criterio favorable municipal. Además, la autorización que pudiese obtenerse, siempre precisando el referido informe de la Administración Autonómica, que es condición imprescindible, sería a título de precario y con la obligación de desmontaje y retirada de todos los elementos, materiales, obras, instalaciones, etc., cuando así lo requiriese la Administración, sin derecho a indemnización alguna, lo cual, previsiblemente, sucedería con ocasión de la gestión urbanística de conjunto de tal Sector S-10"

5.- Con fecha 18 de julio de 2002, la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Cuenca adoptó el acuerdo, ya transcrito, solicitando de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca el Informe previsto en el Art. 172.1 de la LOTAU.

II ESTUDIO TÉCNICO

El proyecto de puente-grúa desmontable para almacenamiento auxiliar de granitos y mármoles, promovido por "Mármoles Verdú, S.L." para ubicar en el SUP-II-CS10IN, límite Polígono Industrial "Los Palancares", del P.G.O.U. de Cuenca, fechado en abril de 2002 y visado con fecha 23 de agosto de 2002 y del que es autor el Ingeniero Industrial D. José Luis García Miota.

La empresa Mármoles Verdú se dedica a la elaboración de granitos y mármoles, y a la comercialización de materiales de construcción (azulejos y sanitarios).

Recientemente ha emprendido su traslado desde su antigua sede en la Avenida Reyes Católicos al polígono industrial de Los Palancares en Cuenca.

Sus nuevas instalaciones no poseen las dimensiones suficientes para dar cabida a todos los procesos de su factoría; debiendo realizarse el almacenamiento de materias primas en un espacio físico diferenciado. Para esta función, la propiedad dispone de una parcela vallada.

Los materiales aquí depositados tienen un peso muy elevado, y para su manipulación es preciso implantar un dispositivo de elevación y desplazamiento. Para ello se dispone de un puente-grúa procedente de su antiguo emplazamiento que se desea instalar en la parcela de almacenamiento.

La localización exacta va a ser:

SUP IIC S-10 IN; Límite del Polígono Industrial Los Palancares

La parcela no necesita ninguna infraestructura, puesto que se dedica al almacenamiento; para el suministro eléctrico al puente-grúa se va a emplear un grupo electrógeno.

La parcela se encuentra vallada con cerramiento de tela metálica de dos metros de altura, comprendiendo una superficie interior de 1.119 m².

En la actualidad se encuentra ocupada con las piedras que el taller del promotor utiliza como materias primas.

La actividad que se quiere desarrollar es el almacenamiento de los bloques y planchas de granito, mármol, y piedras artificiales. Estos elementos se depositarán directamente sobre el suelo, clasificados por tipos.

Se llevan a cabo labores de recepción desde camiones, descarga y acopio de materiales.

Para el traslado al taller de elaboración se emplearan carretillas elevadoras o furgonetas.

Estas labores se realizarán, dado lo elevado de las cargas, con la ayuda del puente-grúa proyectado.

La maquinaria empleada en el almacenamiento va a ser:

Puente Grúa 2.5 Tn de 380 V de tensión y potencia de 5,8 kW.

La maquinaria cumple la normativa europea sobre máquinas: 89/392/CEE, 91/368/CEE y 93/44/CEE (marcado CE).

El puente grúa se soporta sobre una estructura metálica desmontable, de forma que pueda ser retirado en el momento en que la zona de implantación se vea afectada por alguna normativa urbanística específica, que sea incompatible con el montaje descrito.

En la parcela no existirá personal de forma fija.

OBRAS

Se proyecta una estructura de planta rectangular, con dimensiones entre ejes de pilares 40X11,70 m.

La superficie comprendida entre caras exteriores de pilares es de 482,9 m².

Se hace hincapié en que no se trata de ninguna edificación, sino una estructura para soportar el puente-grúa.

		(m ²)
Superficie vallada		1119
Ocupada por la estructura		483

	Resultado
Porcentaje ocupación	43,16 %
Frente (m)	12,02
Fondo (m)	40,18
Altura (m)	6,5

La propiedad desea acogerse a la figura establecida en el artículo 172 de la Ley 2/1998 de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la JCCM; sobre régimen de autorización provisional de actividades.

Se abrirán las zanjas.

La cimentación estará ejecutada con hormigón de árido máximo de 40 mm, y con armadura.

Se formará un piso de zahorras depositando y compactando una capa de 15 cm.

Estructura

Será metálica, constituida por perfiles laminados de acero, según se describe seguidamente:

- Pilares.- formados por perfiles compuestos 2-UPN empresillados, de acero A-42b, enlazan con la cimentación mediante placas de anclaje.
- Viga carril.- de perfil IPE-270, se utiliza el existente, que procede de la antigua implantación.
- Otros elementos.- se utilizarán placas, arriostramientos y vigas de atado; todo ello según planos y el criterio de la dirección de obra.

Presupuesto de ejecución material:

1 MOVIMIENTO DE TIERRAS _____	1.237,52
2 CIMENTACIÓN _____	3.855,73
3 ESTRUCTURA _____	7.748,91
4 EQUIPAMIENTO _____	796,78
5 VARIOS _____	288,49

Total	13.927,43
--------------	------------------

Visto el proyecto, indicar que en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Cuenca no obra informe técnico alguno sobre el carácter provisional o no de la instalación.

Examinado, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, según

se desprende de los datos de hecho, como las características de la estructura.

III FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- La Ley Estatal 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, establece en su:

“Artículo 17. Usos y obras provisionales.

En el suelo comprendido en sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria”.

2.- La Ley Autonómica 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (LOTAU), establece en sus:

“Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere al párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

- c) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.
- d) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

Artículo 172. El régimen de autorización provisional de actividades.

1.- Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos y obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2.- La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en la licencias de obra”.

3.- La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado con fecha 20-12-1995, establece en su artículo 2.10.K), que recoge la redacción del artículo 1.11 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, prevé como acto sujeto a licencia los usos de carácter provisional, a que se refiere al artículo 136.1 TRLS de 1992 (Actualmente artículo 172 LOTAU).

Según el PGOU, la instalación se ubica en Suelo Urbanizable Programado, Sector S-10 "Los

Palancares" para desarrollar dentro del segundo cuatrienio, a través de un Plan Parcial de iniciativa privada. El uso global es industrial.

4.- Se trata de unas obras provisionales de carácter desmontable. Prueba de ello es que el puente-grúa procede de su antiguo emplazamiento.

Visto el expediente y oído el informe del Sr. Ponente respecto a la instalación solicitada, la Comisión, por unanimidad, **acuerda asumir** el informe emitido por el Sr. Ponente e informar favorablemente la autorización provisional de la actividad solicitada, a los efectos de lo dispuesto en el art. 172.1 de la LOTAU.

PUNTO 15º.- INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DE ACTIVIDAD RELATIVO A LA SOLICITUD DE LICENCIA MUNICIPAL DE OBRA PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVE EN EL FUTURO SOLAR 2 DE LA U.A.1 DEL P.E.R.I. Nº 6 POR LA MERCANTIL "PARMICUENCA TEXTILES Y CONFECCIONES, S.A."

Con fecha 13 de septiembre de 2002 tiene entrada en esta Delegación Provincial, escrito del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, remitiendo acuerdo de la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 23 de agosto de 2002, sobre el asunto, del siguiente tenor literal: "elevar a la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca el expediente promovido por la Mercantil "Parmicuenca, Textiles y Confecciones, S.A.", que solicita licencia urbanística municipal para construcción de una nave en el denominado futuro solar número 2 de la Unidad de Actuación I del, en siglas, P.E.R.I. 6 del actual, en siglas, P.G.O.U. de Cuenca, a fin de que emita el informe preceptivo y vinculante resultante de la aplicación de lo dispuesto en los artículo 67, 69.1 y 172 de la, en siglas, LOTAU de Castilla-La Mancha (Ley 2/98, de 4 de junio), significando que si tal informe resultase favorable, este Excmo. Ayuntamiento procedería a concluir la tramitación del expediente iniciado con, en su caso, el otorgamiento de la licencia solicitada sometida a cuantas condiciones jurídicas y urbanísticas resultan de la aplicación del régimen instituido por los mencionados artículos de la LOTAU y restante legislación concordante y concurrente, además de a cualesquiera otras consideraciones técnicas que resulten precisas en defensa de los intereses públicos objeto de las competencias de esta Administración Municipal".

La Comisión Provincial de Urbanismo, examinada la documentación remitida por el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca y observando que la instalación que se pretende se ubicaría en suelo urbano, acuerda por unanimidad, que no procede la emisión del informe establecido en el art. 172.1 de la LOTAU y se proceda a la devolución de la documentación remitida.

PUNTO 16º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

No los hubo.

PUNTOS FUERA DEL ORDEN DEL DÍA.

EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES. (CUENCA) PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

TRAMITACIÓN

Información pública:

DOCM Nº 102 de 19 de agosto de 2002.
BOP nº 95 de 21 de agosto de 2002.
DIARIO "El Día de Cuenca" de 9 de agosto de 2002.

Informes de las Administraciones afectadas:

La Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente, con fecha 21 de agosto de 2002 comunica que " dicho uso es autorizable en las parcelas dedicadas a cultivo, que pertenezcan a particulares y que estén inscritas en el Registro de la Propiedad.

Dictamen de los municipios colindantes:

Se solicitó a Reillo, Palomera, Cuenca, Cañada del Hoyo y Arcas del Villar.
Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento:

De fecha 30 de septiembre de 2002 sobre el resultado de la tramitación realizada conforme al artículo 36.2 de la LOTAU, según el cual no se ha presentado reclamación alguna..

Aprobación inicial:

Realizada por el pleno del Ayuntamiento en su reunión de 27 de septiembre de 2002.

ESTUDIO TÉCNICO

La presente modificación puntual ha sido redactada por la Sra. Arquitecta Dª ROSARIO IBÁÑEZ GENÍS, a instancias del Ayuntamiento de FUENTES.

Esta Modificación Puntual nº 3 tiene como ámbito el suelo NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO del término municipal, regulado en el artículo 2.3.08.- "Condiciones particulares de la Zona 7" de las Normas específicas para SUELO NO URBANIZABLE. El objetivo es permitir en este suelo la edificación vinculada al uso de producción agropecuaria.

Conveniencia y oportunidad.

La conveniencia y oportunidad de la presente Modificación Puntual n° 3 de las vigentes Normas Subsidiarias, se basa en el deseo del Ayuntamiento de atender las diferentes peticiones de licencia que se han presentado ante él para construir edificios vinculados al uso de producción agropecuaria, tipo nave almacén o similar, en el suelo NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO del término municipal, que está afectado por la ordenanza de la Zona 7: "Condiciones particulares de la Zona 7".

Justificación de las determinaciones.

El uso agropecuario está permitido en este suelo, pero no lo está la edificación vinculada al mismo. Esto, en la práctica, impide dicho uso, al no poderse realizar las construcciones tipo nave almacén o similar, necesarias para dicha explotación agropecuaria.

De esta forma, esta Modificación Puntual n° 3 se redacta con el fin de permitir la construcción de edificios vinculados al uso de producción agropecuaria, en parcelas cultivadas y que pertenezcan exclusivamente a particulares del M.U.P. n° 127, que está clasificado como suelo NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO en las vigentes NNSS.

Para autorizar estas edificaciones, se precisa modificar dos artículos de las vigentes Normas Subsidiarias del municipio de Fuentes, comprendidos en el Documento C) Normas Urbanísticas. Título 2. Normas específicas para las distintas clases de suelo. Sección 2.3.- Normas específicas para suelo No Urbanizable (Denominado suelo Rústico en la LOT AU), que son:

1. Artículo C) 2.3.03., Condiciones de uso y edificación, párrafo F) Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria, que define las condiciones generales de este uso. Este artículo se modifica adaptándolo a la LOTAU, y reflejando en él las características que para las construcciones en suelo rústico se fijan en la LOTAU.

2. Artículo C) 2.3.08. Condiciones particulares de la Zona 7, párrafo 2. Condiciones de Volumen, el cual se modifica adaptándolo a la LOTAU, para autorizar la edificación vinculada al uso de producción agropecuaria en el M.U.P. n° 127, en parcelas cultivadas y que pertenezcan exclusivamente a particulares.

Estos artículos quedan redactados de la siguiente forma:

C) 2.3.03. F) Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

Las construcciones y edificaciones vinculadas al uso de producción agropecuaria deberán ajustarse, en todo caso, a las determinaciones de ordenación de directa aplicación y las de carácter subsidiario contenidas en la LOTAU, y observarán entre otras, las siguientes reglas:

a) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

- b) Tener el carácter de aisladas.
- c) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- d) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

Estas reglas se reflejan en el siguiente cuadro de condiciones de volumen:

Retranqueos:	5,00 metros (m) a linderos. 15,00 m. a eje de caminos o vías de acceso.
Ocupación máxima:	20 %
Parcela Mínima:	La establecida en la Ley.
Altura Máxima:	II Plantas
Altura de cumbrera:	8,50 metros, según el art. 55.2.d) LOTAU

C) 2.3.08.- Condiciones particulares de la Zona 7

1.- Ámbito y uso característico

Protección de las masas forestales. Áreas ocupadas por el arbolado del monte, tanto en grandes masas como en pequeños grupos.

Es suelo grafiado como No Urbanizable Especialmente Protegido en los planos de Clasificación del suelo de escala 1/25.000.

Es uso característico de esa categoría el mantenimiento del medio natural.

Es uso permitido el de producción agropecuaria en aquellas actividades que no supongan menoscabo de la calidad del medio objeto de protección.

Es uso permitido el ocio y las actividades lúdicas y culturales, siempre que se desarrollen al aire libre y bajo control del Ayuntamiento, de modo que el disfrute por la población, del medio natural, no vaya en detrimento de su calidad. Se consideran también usos permitidos los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras. Son usos prohibidos los restantes.

2.- Condiciones de Volumen.

En este suelo sólo se permiten edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras, sujetas a las condiciones generales, y en el M.U.P. n° 127 se permiten también las edificaciones vinculadas al uso de producción agropecuaria, en las parcelas cultivadas y que pertenezcan exclusivamente a particulares y que estén inscritas en el Registro de la Propiedad.

Se admite, así mismo, viviendas para guarda del territorio a razón de una vivienda por cada 100 Ha., y sujetas a las siguientes condiciones:

- Separación a linderos: Superior a la altura de edificación y en ningún caso inferior a 5,00

metros (m) de linderos y a 15,00 m. de eje de caminos o vías de acceso.

- Altura máxima: 2 plantas y una altura a cumbrera no superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

INFORME

El documento vigente de planeamiento en el municipio de FUENTES (Cuenca), son las NORMAS SUBSIDIARIAS aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 10 de 1992, modificadas con fecha 28-5-1998.

Examinado el expediente, de conformidad con la LOTAU, resulta que en cuanto a tramitación se ha seguido la prevista en la legislación vigente y sobre el contenido, la documentación se considera completa y suficiente.

Actualmente el marco de la LOTAU cambia varios aspectos del suelo rústico, entre ellos la propia denominación de este suelo, así como los diferentes tipos y el régimen del suelo rústico, dentro del cual y entre otras determinaciones, establece los requisitos de los actos de uso y aprovechamientos urbanísticos, tanto sustantivos como administrativos.

La LOTAU en su Disposición Transitoria Primera, establece que desde su entrada en vigor serán de aplicación inmediata y directa, las disposiciones relativas a las condiciones y los requisitos de los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, así como la preceptividad de la calificación urbanística previa de los terrenos correspondientes.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesto del Sr. Ponente la Comisión, por unanimidad acuerda la **aprobación definitiva** del expediente de referencia, recordando al Ayuntamiento que la existencia de una ordenanza que afecta al suelo rústico, no supone implícitamente ninguna autorización para poder edificar en dicho suelo ya que cualquier actividad que se pretenda en el mismo, exige la obtención de la calificación urbanística, la cual a su vez requerirá los permisos y autorizaciones necesarios en función de la legislación sectorial que le fuese de aplicación.

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

**LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA DE LA
JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA**

Fdo. M^a Soledad Gallego Bernad