

ACTA Nº 1/2003

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

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

VOCALES:

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

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

Dña. Luisa Martínez Basanta, en representación de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente.

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

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

SECRETARIO: D. Ángel Basaurit Díaz.

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

Justifican su inasistencia:

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

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

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

ORDEN DEL DÍA

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

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

PUNTO 2º.- EXPEDIENTE DE REDACCIÓN DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DE VALDEMECA (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

TRAMITACIÓN (Art. 36 de LOTAU):

- Información Pública:
 - D.O.C.M. nº 32 de 13-3-01.
 - Diario "La Tribuna" de 9-13-01.

Se presentó una alegación que informada por el equipo redactor, fue desestimada.

- Se comunicó a los municipios colindantes el 8-3-02 sin que manifestaran objeciones.

- Requerimiento de informes:
 - Delegación de Industria y Trabajo, no plantea observaciones.
 - Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de fecha 30-1-2003 de Obras Públicas, posibilidad de trazado de la variante.
 - Confederación Hidrográfica del Júcar, remite a las condiciones genéricas.
 - La Consejería de Agricultura y Medio Ambiente emite la Evaluación Ambiental Previa y según informe de la Delegación Provincial, el documento se adapta a la misma.
 - La Consejería de Educación y Cultura, informó favorablemente, según oficio de 14 de junio de 2001.

Recogidas en el proyecto las indicaciones de los distintos informes, se procede a la Aprobación Inicial por el Pleno en fecha 15 de noviembre de 2002.

ESTUDIO TÉCNICO:

La conveniencia de la redacción del Plan se debe a:

- La falta de Planeamiento General.
- La necesidad de dotar al municipio de un instrumento urbanístico que posibilite una gestión sencilla y ágil.
- Acometer el diseño de la población, en aquellos elementos de la trama urbana, que es necesario completar y aquellas otras infraestructuras necesarias para el desarrollo del suelo urbano.

Los principales objetivos son:

- La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo.
- Asegurar la efectiva protección del medio físico y la arquitectura tradicional en aquellas zonas del suelo urbano que se determinen y de la misma manera las de suelo rústico, merecedoras, ambas de algún régimen urbanístico de protección.

Se justifica la exención de contar con Plan de Ordenación urbana al no superar los límites previstos en el Art. 24.5 de la LOTAU.

Dado el carácter de la figura de este Plan, el suelo se clasifica como:

Suelo Urbano	189.991,51 m ² .
Suelo Rústico	7.058,65 Has.
	<hr/>
Total del Término	7.077,74 Has.

A su vez el suelo urbano se subdivide:

Suelo urbano consolidado	121.345,54 m ²
Suelo urbano de reserva	68.645,97 m ²

Y el suelo rústico:

Suelo rústico protegido	6.169,64 Has.
Suelo rústico de reserva	889,01 Has.

Mediante las normas específicas para las distintas clases de suelo, se desarrollan y concretan aspectos sobre volúmenes, uso y condiciones estéticas para el suelo urbano, estableciendo 5 zonas:

Zona 1ª:	Residencial Casco Consolidado.
Zona 2ª:	Residencial Unifamiliar.
Zona 3ª:	Zonas Libres.
Zona 4ª:	Zona Industrial.
Zona 5ª:	Equipamiento.

Por otro lado, se establecen en las normas específicas para el suelo rústico, las condiciones para este tipo de suelo tanto de reserva como las condiciones para los diferentes suelos rústicos de protección.

Asimismo, relaciona el patrimonio público del suelo y los elementos del catálogo del patrimonio edificado y su protección, así como las normas de control arqueológico.

INFORME:

El municipio de Valdemeca, no cuenta en la actualidad con ninguna figura de planeamiento general y el Ayuntamiento ha adoptado la figura de Plan de Delimitación del Suelo Urbano (P.D.S.U.) en base a la atención especial que la LOTAU dedica a los pequeños municipios, con escasa capacidad de gestión, a través de esta figura, complementada con la introducción de mecanismos de gestión simplificados y a la vez unos sistemas simplificados de ejecución apoyados en instrumentos mas tradicionales que se diseñen para los municipios de escasa dinámica urbanística.

En base a las características y necesidades del municipio, el principal esfuerzo regulador del Plan, se centra en consolidar los usos actuales del suelo, estableciendo las previsiones de ubicación de los elementos de equipamiento comunitario e infraestructuras de las que el núcleo es deficitario.

Por aplicación de las determinaciones del Plan, este tiene previsto la creación de 32 nuevas viviendas durante su vigencia que junto con las existentes resultan 129 viviendas, que para una densidad de 1,8 hab/viv resultaría una capacidad de 232 habitantes, cantidad ésta algo superior al incremento de población previsto para estos años que es hasta 176 habitantes.

El Plan tiene previsto la mejora de la red de distribución de agua, por el mal estado de las conducciones, así como la ampliación de la misma para servir los suelos denominados urbanos de reserva, a la vez que la construcción de una depuradora y la pavimentación de calles que se encuentran en mal estado estando pendiente del nuevo trazado de la variante de la carretera CM-2106.

En cuanto a los reservados para zonas verdes y dotaciones, el documento justifica que en el suelo clasificado como urbano y en aplicación de la ordenanza correspondiente, no se produce aumento de edificabilidad, puesto que en concreto en las zonas de ordenanza 2ª rebaja las alturas permitidas a 2 plantas, cuando en la actualidad existen 3 plantas y en las zonas periféricas del urbano consolidado la forma y tamaño de las parcelas baja considerablemente la edificabilidad debido a la menor ocupación.

Los terrenos que conformen el suelo urbano de reserva quedan sujetos al deber de su urbanización con sujeción al régimen establecido en el Art. 69.2 de la LOTAU, justificando el documento las determinaciones de destinar 1/3 de la superficie total a viario y a dotaciones.

En el Plan no se delimitan Unidades de Actuación, estando previsto en la LOTAU la posibilidad de hacerlo en el correspondiente Proyecto de Obras Públicas Ordinarias.

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

PUNTO 3º.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL MP-1 DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE ZARZUELA (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

TRAMITACIÓN:

- Información pública.
- El periódico **El Día de Cuenca** de fecha 17-09-2002
- **D.O.C.M.** nº 118 25-09-2002
- Boletín Oficial de la Provincia nº 109 23-09-2002
- Tablón de Anuncios del Ayuntamiento

Comunicación a municipios colindantes para el trámite de consulta para la concertación interadministrativa: Portilla, Arcos de la Sierra, Sotorribas y Villalba de la Sierra. 21-08-2002

Diligencia en la que se hace constar la no existencia de alegaciones, con fecha de 15-10-2002 y certificado de no alegaciones con fecha 29 de enero de 2003.

Comunicación a las Delegaciones Provinciales de las Consejerías de Sanidad, Agricultura y Medio Ambiente, Educación y Cultura, Bienestar Social, Obras Públicas e Industria y Trabajo, y a la Diputación Provincial, Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento y la Confederación Hidrográfica del Júcar, para emitir dictamen para el trámite de consulta para la concertación interadministrativa, con fecha 21-08-2002.

Se emite Informe favorable de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente con fecha de 18-10-2002, no aconsejando nuevas ampliaciones de suelo urbano al este de la presente debido a la cercanía de huertos y el río Mariana.

Escrito de la Delegación Provincial de Industria y Trabajo sin alegaciones por su parte, con fecha 10 de Septiembre de 2002.

Aprobación inicial en sesión de 5-11-2002 (Certificado con fecha 18-11-2002.)

ESTUDIO TÉCNICO:

La Modificación Puntual nº 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que se presenta se plantea por iniciativa del Ayuntamiento de Zarzuela, según proyecto elaborado por el equipo redactor compuesto por los Arquitectos Dña. Luz López Martínez y D. Fernando Ortega Pozuelo, consiste en el ajuste de la Delimitación de Suelo urbano en la zona Este del núcleo de población, en los terrenos situados en la carretera a Villalba de la Sierra, para posibilitar la ejecución de las obras de construcción de un edificio Municipal, precisando para ello la calificación como urbana de la parcela catastral de rústica objeto de la modificación. El proyecto esta constituido por un documento fechado en Abril del 2002.

El objeto de la presente Modificación Puntual MP-1 es, por lo tanto, la inclusión dentro de la delimitación de suelo urbano de la parcela catastral de rústica 3002 del polígono 19 que es parte propiedad del Ayuntamiento y parte propiedad particular (un propietario), con una superficie aproximada de 1.312, 15 m², y que cuenta con los servicios urbanísticos fijados en la LOTAU ya que se halla situada en zona colindante al suelo urbano consolidado y con dos viales pavimentados en la actualidad.

Se propone también en la presente modificación la ordenación para el terreno incluido en suelo urbano, con el trazado de un nuevo vial de 7 m. de anchura.

Se mantiene la Ordenanza única vigente para suelo urbano para el terreno reclasificado.

INFORME:

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Zarzuela, es la Delimitación de Suelo Urbano, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 12-09-1983.

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, sin que produjeran alegaciones y aprobación inicial por parte del Ayuntamiento.

Como se ha expuesto la modificación contempla el ajuste de la delimitación de suelo urbano para la inclusión de la parcela del catastro de rústica como suelo urbano.

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 4º.- MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR U.3.1.
CORRESPONDIENTE A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARCAS
DEL VILLAR (CUENCA), PARA CONOCIMIENTO DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE URBANISMO.**

TRAMITACIÓN:

En fecha 12 de febrero de 2003, ha tenido entrada en esta Delegación Provincial de Obras Públicas, oficio presentado por el Ayuntamiento de Arcas del Villar, acompañado del certificado del acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, así como el expediente de tramitación y un ejemplar del proyecto.

Se presenta esta documentación en cumplimiento del Art. 38.1.b) de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (L.O.T.A.U.), por tratarse de un municipio menor de 20.000 habitantes y contar con equipo técnico cualificado.

Según consta en el certificado emitido por el Sr. Secretario, sobre acuerdo del Pleno de 30 de enero de 2003, el Plan Parcial de referencia fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en dicha sesión y solicitar informe a la Comisión Provincial de Urbanismo.

Se comunicó a los municipios colindantes a los efectos del trámite de consulta del Art. 10 de la LOTAU, en fecha de 11 de noviembre de 2002.

El anuncio de exposición pública durante 20 días, fue publicado en el D.O.C.M. nº 145 de 22-11-02, en el periódico "El Día de Cuenca" de 12-11-02 y en el B.O.P. nº 133 de 20-11-02, no constando en el expediente el resultado de la misma.

El informe emitido por el Asesor Técnico Municipal, en fecha 28-10-02, considera que se cumple la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística.

ESTUDIO TÉCNICO:

La documentación del proyecto, está constituida por una memoria y plano de situación de la parcela.

Se trata de una modificación promovida por el Obispado de Cuenca, propietario de la parcela nº 80 del polígono 1 del Sector U.3.1., sobre la que incide la modificación pretendida.

INFORME:

El Plan Parcial de todo el Sector U.3.1., aprobado definitivamente por esta Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 27 de julio de 1993, dividía el mismo en 4 polígonos, incidiendo esta modificación sobre el uso de una parcela del polígono 1.

Las previsiones del Plan Parcial para esta parcela según plano nº 9 de Zonificación, era de suelo residencial. La superficie de la parcela afectada 990 m², figurando ahora con 829,96 m² y denominándola la nº 80, desconociéndose cuando se ha producido el cambio de superficie y la asignación de número, puesto que no consta en los archivos de esta Delegación el documento de reparcelación correspondiente.

El objeto de la modificación pretendida es la inclusión de esta parcela para dotación asistencial y poder permitir el uso religioso, englobado dentro de las dotaciones asistenciales del Plan Parcial.

Según dicho Plan Parcial, el uso religioso está permitido en todas sus formas y en la zonificación se define como la zona destinada a albergar las construcciones dedicadas al culto y actividades religiosas.

Con esta actuación se varía el cuadro de superficies que figura en el Plan Parcial en cuanto a: Superficie Edificable que sería 338.293 m² menos 829,96 m², a favor de la Superficie de Servicios de Interés Público que sería de 3.200 mas 829,96 m².

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente y puesto que el uso religioso era compatible en el ámbito del Plan Parcial y no se aumenta al aprovechamiento lucrativo privado, sino que lo disminuye y por lo tanto la nueva solución mejora las dotaciones existentes al incrementar las mismas, la Comisión, por unanimidad acuerda la asunción del presente informe.

Una vez **aprobado definitivamente** por el Ayuntamiento, deberá comunicarlo a esta Delegación Provincial, junto con un ejemplar del proyecto debidamente diligenciado.

PUNTO 5º.- ESTUDIO DE DETALLE DE LA CONEXIÓN DE LA C/ LAS LOMAS, CORRESPONDIENTE A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOTILLA DEL PALANCAR (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

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.b de la LOTAU), 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 considerando el mismo incompleto al no determinar las alineaciones y rasantes, y Certificado de Exposición Pública en el D.O.CM nº 86 de Fecha 15 de Julio, BOP de 10 de Julio y Día de Cuenca de 5 de Julio.

El Expediente fue visto por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día **3 de Octubre de 2002** a efectos de la emisión del Informe técnico previsto en el Art. 38.1.b por tratarse de un municipio menor de 20.000 habitantes, adoptando el acuerdo de devolver el expediente al Ayuntamiento para que establezca las indeterminaciones expuestas y se vuelva a remitir dicho documento a esta Delegación para la emisión del preceptivo informe.

Con fecha de entrada 2 de Enero de 2003, el Ayuntamiento de Motilla del Palancar remite de nuevo el Estudio de Detalle anteriormente presentado, en cumplimiento del Art. 38 de la LOTAU, con fecha 27 de Diciembre de 2002 y acompañado de Certificado de la Aprobación definitiva adoptada por el Pleno en sesión Ordinaria celebrada el 26 de Noviembre de 2002.

En el Certificado de Aprobación definitiva remitido expresa textualmente:

CERTIFICO: Que el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día veintiséis de noviembre de dos mil dos, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

10º.- ESTUDIO DE DETALLE “LAS LOMAS”

*Seguidamente se somete a la consideración del Pleno el siguiente informe-propuesta:
“ Examinado el Estudio de Detalle, para la apertura de un vial, hoy camino de conexión entre las calles de la Concordia, Las Lomas y la CN-320, redactado por el Arquitecto D. Pedro Rubio Navarro, con la finalidad de regular el uso que se está haciendo del mencionado camino, especialmente la de no permitir a través del mismo la salida de vehículos a la citada CN-320, así como la urbanización de la zona donde se han construido viviendas de promoción pública por la Consejería de Obras Públicas, siendo urgente su realización al contar con subvención de la mencionada Consejería para el actual servicio del 2002.*

Visto el estado de tramitación del expediente, la excesiva demora que está sufriendo, la errónea interpretación que, a juicio de esta Comisión, está haciendo la Comisión Provincial de Urbanismo del Art. 38.b. de la LOTAU, ya que este Ayuntamiento cuenta con Equipo técnico cualificado (Oficina Técnica Comarcal de Urbanismo, patrocinada por la propia Comunidad Autónoma y la FEMP y esta Ayuntamiento, en la que prestan servicios: 2 Arquitectos, un Arquitecto Técnico un letrado y un auxiliar administrativo.

Considerando que: el Proyecto en cuestión fue sometido a información pública durante el plazo de veinte días hábiles contados desde el 16 de julio al 7 de Agosto de 2002, ambos inclusive, mediante anuncios publicados en el D.O.C.M. nº 86 de fecha 15 de julio, Boletín Oficial de esta Provincia nº 77 de fecha 10 de julio, y en periódico El Día de Cuenca del viernes 5 de Julio de 2002, sin que se hayan formulado reclamaciones contra el mismo.

Que al expediente se incorporó informe favorable de la Oficina Técnica Comarcal de Asesoramiento Urbanístico, con fecha 21 de Junio de 2002, en el que se hace constar la no necesidad de del informe del informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, previsto en el Art. 38 de la LOTAU para municipios menores de 20.000 habitantes que carezcan de equipo técnico cualificado.

Que se acompaña el correspondiente plano de alineaciones y rasantes requerido por la Oficina Técnica citada

Que no se altera la calificación del suelo.

Que no se altera el Aprovechamiento Urbanístico.

Que el enlace con la CN-320 se hace a través de vía de servicio ya existente.

La Comisión por unanimidad acuerda elevar al Pleno propuesta de aprobación definitiva en uso de las facultades que le confiere el Art. 38.2 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla la Mancha y Art. 22.c de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local.”

La Corporación por unanimidad adoptó acuerdo de conformidad con el informe-propuesta de la Comisión.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente con el visto bueno del Sr. Alcalde, con la reserva prevista en el Art. 206 del ROF, en Motilla del Palancar a dos de Diciembre de 2002.

ESTUDIO TÉCNICO:

El estudio de detalle que se presenta nuevamente, se plantea por iniciativa del Ayuntamiento de Motilla del Palancar. El proyecto está constituido por un documento fechado el 12 de Junio del 2002, y parece ser el mismo documento presentado con anterioridad sin que aparezcan subsanadas las indeterminaciones apuntadas.

Según se especifica en la memoria del Proyecto redactado por el Arquitecto D. Pedro Rubio Navarro, el objeto de 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, zona que se halla prácticamente consolidada.

La actuación no reduce la superficie de viales ni dotaciones previstos en el planeamiento aplicable. Con esta actuación no se altera la calificación del suelo ni se aumenta el Aprovechamiento.

La existencia de construcciones más o menos recientes condicionan el ancho útil del tramo intermedio de la calle, desestimándose el ancho de 10 mts. porque hubiera supuesto dejar muchas fincas fuera de ordenación. Se considera que un ancho de 9.00 mts. es suficiente para cubrir las necesidades de este vial.

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 está 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 LOTAU, 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, por lo que sería conveniente informe de la Administración titular de la Carretera: el Ministerio de Fomento, a tales efectos.

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 relación con el nuevo escrito presentado por el Ayuntamiento en el que apunta que el nuevo vial proyectado se hace con la finalidad de no permitir a través del mismo la salida de vehículos a la Nacional CN –320 y que el enlace con la misma se realiza a través de una vía de servicio ya existente, se hace notar que en el proyecto nuevamente presentado no aparecen dichas especificaciones apuntadas, además de definirlo expresamente en el mismo como vial de unión de la calle de Las Lomas con la Carretera a Albacete, no apareciendo dicha conexión en el Proyecto en ningún momento. Tampoco se introducen en el mismo la indeterminaciones apuntadas, ni los estudios comparativos de edificabilidad, y aunque aparecen, en el plano de Alineaciones y Rasantes, acotados los radios de giro y las aceras, estas no cumplen la Ley de Accesibilidad de Castilla la Mancha que exigen una anchura mínima de 1.50 mts.

Por otro lado la interpretación dada del Art. 38.1.b por parte del Ayuntamiento, en cuanto al momento en el cual debe darse cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo, entendemos que no es la correcta, puesto que dicha comunicación debe realizarse previamente al acuerdo de Aprobación definitiva.

En este sentido en la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 24 de Abril de 2002, en el punto del Orden del día nº 5, acordó que: *“se estima adecuado que en casos semejantes al que nos ocupa, se remitan los documentos de planeamiento antes de su aprobación definitiva, con el fin de comprobar el contenido de dichos documentos a las determinaciones fijadas en la LOTAU”*.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, observa el incumplimiento de las determinaciones legales expuestas anteriormente, y se la recomienda el ajuste del contenido del documento presentado a las Normas de obligado cumplimiento establecidas en la LOTAU, para evitar que el Estudio de Detalle presentado sea contrario a las Leyes urbanísticas que rigen en la Comunidad Autónoma y su futura anulación.

PUNTO 6º.- ESTUDIO DE DETALLE EN INIESTA (CUENCA), PARA INFORME TÉCNICO PREVISTO EN EL ART. 38.1 DE LA LOTAU.

TRAMITACIÓN:

En fecha 29 de noviembre de 2002, ha tenido entrada en esta Delegación Provincial, el proyecto redactado por D. Francisco López Cuesta en octubre de 2002, acompañado del certificado de la secretaria del Ayuntamiento de Iniesta, dando cuenta del informe favorable de la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo, en su reunión de 27 de noviembre de 2002, y solicitando el informe previo a la aprobación definitiva previsto en el Art. 38 de la LOTAU, todo ello en relación al Estudio de Detalle promovido por Residencial Villas de Iniesta, S.L. para la reordenación de la alineación interior entre las zonas de cuatro plantas y la que permite tres plantas, en el ámbito de la manzana comprendida entre C/ Ruiz Díaz, C/ Glorieta, C/ San Antón y Avda. de la Constitución.

ESTUDIO TÉCNICO:

El Estudio de Detalle presentado contiene:

- Memoria Justificativa.
- Estudio comparativo de la edificabilidad en aplicación de las ordenanzas.
- Planos de situación y comparativos.

El objetivo es reordenar la alineación interior de la manzana en donde se pasa de tres a cuatro plantas y los volúmenes que en ella se configuran, que debido a la disposición de las parcelas que conforman la manzana, la solución arquitectónica a la que se llega con los condicionantes urbanísticos es de forma muy compleja, planteando una solución donde a cada una de las calles se manifiestan las mismas alturas fijadas en la Normativa, sin que se produzca aumento de la edificabilidad existente.

INFORME:

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Iniesta son las Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 6 de marzo de 1995 y sus diferentes modificaciones.

El Estudio de Detalle de iniciativa particular del que se solicita el informe, se promueve el desarrollo de las Ordenanzas del documento de Normas Subsidiarias que tienen previsto que en el suelo urbano el desarrollo de las determinaciones podrá realizarse mediante Estudio de Detalle.

Según el proyecto presentado, el Estudio de Detalle que se está tramitando se adecua a las determinaciones correspondientes a la Ordenación Estructural definidas en el Art. 24.1 de la LOTAU.

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

El Ayuntamiento, una vez finalizada su tramitación y aprobado el expediente, deberá remitir a esta Comisión una copia del proyecto debidamente diligenciado, junto con el acuerdo de aprobación.

PUNTO 7º.- INFORME SOBRE EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CORRESPONDIENTE AL SECTOR U.2.A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAR DE OLALLA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

El expediente ya fue visto por esta Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 3 de octubre de 2.002, en lo referente al Plan Parcial que forma parte de dicho PAU, por cuanto modificaba el Plan Parcial vigente.

Posteriormente, en fecha 22 de enero de 2.003, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha emitió el dictamen nº. 4/2003 sobre innovación del Plan Parcial contenido en el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector U.2.A de Villar de Olalla (Cuenca), mediante el cual informa favorablemente el mismo en lo que afecta a zonas verdes. No obstante, el Ayuntamiento interesado deberá subsanar las deficiencias detectadas por la Comisión Regional de Urbanismo en su informe de fecha 17 de julio de 2.002 y por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en fecha 3 de octubre de 2.002, cuyo informe fue asumido por el Consejero de Obras Públicas en fecha 14 de enero de 2.003.

ESTUDIO TÉCNICO:

Como se ha dicho, de la documentación constitutiva del P.A.U., el Plan Parcial ya ha sido visto y estudiado anteriormente.

La restante documentación que conforma el Programa esta constituida por un Anteproyecto de Urbanización, una propuesta de convenio y una proposición jurídico económica.

Con el anteproyecto de Urbanización se pretende realizar la pavimentación de varias calles, así como dotar a las parcelas de sistema de abastecimiento, saneamiento y demás servicios necesarios, como alumbrado y la canalización subterránea de servicios a las parcelas.

También se realizarán las acometidas de la red de agua potable, de saneamiento y de servicios a todas las fincas.

En cuanto a las redes de abastecimiento y saneamiento, en el anteproyecto se relaciona el orden de ejecución de las obras.

Igualmente a lo anterior en lo que se refiere a las líneas de baja, media tensión, y alumbrado público.

Se tiene previsto una instalación de almacenamiento y distribución de gas licuado para 29 parcelas nuevas.

El resumen del presupuesto especifica que el coste de ejecución material es de 100.000.000 pts. a los que añadidos los gastos generales, beneficio industrial y los costes de redacción de proyecto, dirección y ensayos e impuestos, se obtiene un presupuesto de 149.640.000 pts. (899.355 €), no habiendo tenido oportunidad de calcular la repercusión unitaria sobre el terreno de actuación, es decir si es de la totalidad del U.2.A o parte de él.

En base al artº. 110.4.2 y por tratarse de gestión indirecta, ha sido formulada una propuesta de Convenio, donde se establece un plazo para concluir las obras de urbanización, de 12 meses, desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación, y a la vez se garantiza, mediante aval bancario por importe del 7% del coste de urbanización la finalización de las obras.

Por su parte la proposición jurídico-económica, establece unos costes de urbanización de 119.000.000 pts. (según anteproyecto de urbanización 100.000.000 Pts. resultando un total, incluidos gastos generales, beneficios del urbanizador de 143.840.000 pts.) proponiendo la retribución del urbanizador mediante pago en aprovechamiento preferentemente, siendo esta retribución calculada mediante el coeficiente unitario $R= 0,7839$, es decir el 78,39% de los

metros cuadrados de techo edificable que corresponda a los propietarios, siempre que el propietario sea sujeto pasivo del IVA, en otro caso el mayor coste resultante será de cuenta del titular. Para el caso de pago en metálico se establece un valor de 19.013,88 pts./m² de techo.

Por su parte en el anexo explicativo de la proposición jurídico-económica, especifica que el aumento de aprovechamiento que se produce en el U.2.A es de 8.405 m² de techo, excluida la zona consolidada de las Pernalosas.

INFORME:

El presente informe se emite en virtud de lo dispuesto en el artículo 122.1 2º párrafo de la LOTAU que es del siguiente tenor literal:

"En los municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación".

Referente al anteproyecto de urbanización presentado, se observa:

- En cuanto a los viales, no quedan aclarados los tipos de viales puesto que en la página 10 menciona dos viales tipo A y remite al plano nº 7 y visto el mismo no es de viales sino de redes de baja y media tensión.

Por otro lado en el plano nº. 4 se definen 5 tipos de viales gráficamente y en el mismo plano definen 6 tipos en literatura, no figurando en ningún caso el vial tipo A.

- Se deberá hacer mención en el anteproyecto a las actuaciones a realizar en zonas verdes.
- Procederá, en su caso, la redacción de un Modificado de Anteproyecto de Urbanización del Sector U.2.A., para adaptarse a las modificaciones que se hayan producido en el Plan Parcial, con el contenido mínimo del artículo 110.4.1.b de la LOTAU.

Sobre la proposición jurídico-económica no esta completada con las previsiones que marca la legislación, siendo de cuenta del propio Ayuntamiento la valoración de la idoneidad de los costes de urbanización reflejados y la cuantificación de la retribución del urbanizador:

Además de lo dicho anteriormente, y en base al dictamen nº. 4/2003 del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, deberá subsanar las deficiencias del expediente detectadas por:

- Informe de la Comisión Regional de Urbanismo de fecha 17 de julio de 2.002.
 - En el cuadro de la pagina 9 de las normas de la Edificación se fija como retranqueos 4 m difieren de los establecidos en las Ordenanzas de la Zona Residencial. Asimismo se advierte que dicho cuadro prevé una altura máxima de 8 m. para la edificación residencial, mientras que el plan vigente señalaba 7 m.

- Se ha señalado la preferencia peatonal en el Plano de la red viaria para los viarios tipo 3, en vez de los del tipo 4, al parecer por error, puesto que la subsanación requerida se hallaba referida al viario de acceso a la zona deportiva publica a fin de garantizar su accesibilidad. Asimismo, en plano de zonificación se señala en el viario "Carretera asfaltada 7 m. de asfalto con arcén interior y cuneta, señalándose la prevalencia de la sección con acerado, prevista en el plano de la red viaria".
 - El cuadro de parcelas del Anejo I de las Normas de Edificación señala edificabilidades en algunas de las parcelas de nueva edificación que difieren de aplicar el coeficiente de 0,6 m²/m² sobre la superficie de estas, quedando claro en el documento la prevalencia de esta magnitud.
- Informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 3 de octubre de 2.002:
 - Justificación expresa y concreta de cuales son las mejoras para el bienestar de la población.
 - Justificación expresa y concreta para las infraestructuras, en especial accesos al polígono y supeditación de algunas infraestructuras al U.2.B.
 - Completar con los planos necesarios, en especial los catastrales actualizados.

Una vez corregidas estas deficiencias deberá adecuar el resto de la documentación que compone el PAU a dichas correcciones.

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

El Ayuntamiento, una vez subsanadas las deficiencias, dará cuenta a esta Delegación Provincial de la aprobación y adjudicación en su caso del PAU a los efectos de la inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora, previamente a la publicación de la aprobación definitiva, acompañando una copia debidamente diligenciada del documento, de conformidad con los artículos 122.7 y 124.2 de la LOTAU.

PUNTO 8º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CORRESPONDIENTE AL SECTOR S-101 (ARS NATURA) DEL SUELO URBANIZABLE DEL P.G.O.U. DE CUENCA, PARA CONOCIMIENTO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ADMINISTRATIVO DE P.A.U.S.

El Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, y en aplicación de lo dispuesto en los Artículos 124 .1 y 122.7 de la LOTAU, mediante oficio de fecha 21 de enero de 2.003, recibido en esta Delegación Provincial en fecha 23 de enero de 2.003, comunica el acuerdo del pleno de 2 de diciembre de 2.002, mediante el cual se aprueba el programa de referencia, junto con el convenio urbanístico y proposición jurídico-económica presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico "Ars Natura", y la aprobación de las modificaciones de carácter obligatorio presentadas, que se recogen en el Informe Técnico de Infraestructuras; no pudiendo en ningún caso alterar lo previsto en P.G.O.U. ni en el Plan Parcial y la compensación del 10% de cesión por su valor económico, según lo previsto en el Convenio.

Así mismo, acompaña la Alternativa Técnica.

ESTUDIO TÉCNICO

La alternativa Técnica presentada, esta constituida por el documento de adaptación a la LOTAU, Plan Parcial, redactado por el Sr. Arquitecto D. Carlos Moreno Rodríguez y fechado en Agosto de 2.002.

Proyecto de urbanización, redactado por el equipo "Grupo Alfa", y fechado en Agosto 2.002 acompañado por una proposición jurídico-económica y una propuesta de Convenio

Mediante el documento de adaptación a la LOTAU se hace referencia a que el presente PAU se adapta plenamente a la misma, puesto que trae causa de la modificación puntual nº. 17 de P.G.O.U. aprobada y tramitada con arreglo a la legislación actual cuyas determinaciones quedan asumidas en el presente documento, la cuales se transcriben, pasando a formar parte del mismo.

El Plan Parcial es el desarrollo de un convenio previo firmado entre el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca y los propietarios de la mayoría de los terrenos que conforman el sector, determinaciones que se plasmaron en la modificación Nº. 17 del P.G.O.U. de Cuenca.

Con esta actuación se pretende la consecución de unas dotaciones consideradas necesarias para el municipio, como son el Aula de Interpretación de la Naturaleza, "Ars Natura" y su jardín colindante, así como la resolución de problemas de accesibilidad en las zonas colindantes, y la ubicación de una Zona residencial.

Las determinaciones urbanísticas son las previstas en la modificación Nº. 17, proponiendo la ordenación del sector y dimensionado de las diferentes Zonas que lo componen, a la vez que justifica el cumplimiento de los parámetros exigidos por la legislación vigente y establece los esquemas de las infraestructuras necesarias y la ordenanza de aplicación, previendo la ejecución de la obra urbanizadora en una sola etapa de 30 meses y el inicio en un plazo de 6 meses a contar desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.

El proyecto de urbanización comprende la definición completa de las obras necesarias previstas esquemáticamente en el Plan Parcial.

La red viaria esta compuesta por 4 viales.

Vial Tipo 1, se desarrolla paralelamente al vial de circunvalación existente entre Villarroman y los Tiradores, realizando la comunicación en dos puntos. Su sección esta compuesta por calzada 7 m, de franjas de aparcamiento de 4,50 m. y dos aceras de 4,50m.

Vial Tipo 2, con calzada de dos carriles de 6 m, mediana central de 2 m., aparcamientos de 4,50 en una banda y 2 m. en otra y aceras de 3 y 3,50m. para cada banda.

Vial Tipo 3, calzada de dos carriles de 6 m. por sentido, aparcamiento de 2 m. a cada lado y acera de 3 m. a cada lado.

Vial Tipo 4, calzada de 3 m. para cada sentido, dos bandas de aparcamiento de 4,50 m. y aceras de 3,50 m.

El vial tipo 2 y su prolongación el Vial 4, permite la comunicación entre Villarromán y la futura UE 8 y el vial tipo 3, que cruza el sector diametralmente, permite poner en comunicación el barrio de Tiradores con la futura prolongación de c/ Eras del Tío Cañamón y la Adv. del Mediterráneo.

En cuanto a la red de abastecimiento de aguas, conecta en 5 puntos, dos de ellos al suministro desde los depósitos de San Pedro y tres desde los Depósitos de Cerro Molina, siendo la red proyectada mallada bajo las aceras, habiendo considerado para los cálculos una dotación de 300 l/h/día.

La red de saneamiento de pluviales esta conectada a la cabecera del colector que nace en el Parque Europa que finalmente iría al Colector Aliviadero Este. Diámetros entre 600 m/m y 1000 m/m.

La red de saneamiento de fecales se conecta al colector general cuyo pozo se sitúa en el Parque de Europa. Un pequeño tramo del Vial 4 se conectará con las redes que se construyan en la UE 8. Diámetro mínimo 300 m/m

La red de distribución de Energía Eléctrica consta de 2 Centros de Transformación, siendo tanto la de baja tensión como la de media tensión, mallada formando anillos en canalización bajo tubo.

Se dispondrá una red de distribución de Gas Natural y un conjunto de canalizaciones para telecomunicaciones enterrada.

Finalmente se ha presupuestado la señalización vertical y horizontal, así como una red de canalizaciones vacías de PVC de 110 m/m, para otros servicios actualmente no previstos y la jardinería y mobiliario urbano.

Por otro lado se ha realizado el estudio de tráfico en el sector, considerando 1.680 residentes.

El presupuesto general asciendo a 3.043.715 € obteniendo por tanto una repercusión por metro cuadrado de suelo de 26,29 €.

La proposición jurídico-económica, propone teniendo en cuenta que no hay beneficio empresarial por cuanto que es una entidad sin ánimo de lucro, y añadiendo otros gastos de urbanización, un presupuesto general de gastos de la actuación de 3.346.099,48 €, no incluyendo indemnizaciones previstas en el Art. 93.g. por entender que no existen elementos incompatibles con la actuación susceptible de ser indemnizados. Se propone la retribución del urbanizador mediante la cesión del 60,98 % de los aprovechamientos que les correspondan a los propietarios. cuya cesión se formalizará, bien mediante acuerdo previo, bien mediante la reparcelación que se apruebe.

Se asegura la ejecución mediante garantía real sobre los terrenos de la Agrupación de Interés Urbanístico y prestan garantía real mediante aval bancario, por importe del 7 % de presupuesto de contrata.

La urbanización se comenzará antes de 6 meses desde la aprobación de la reparcelación y quedará concluida antes de 3 años desde la adjudicación del Programa.

Se propone la adjudicación del 10% del aprovechamiento objetivo del Sector, que corresponde al Ayuntamiento, en favor de la entidad, compensando aquel en metálico por el valor de dicho aprovechamiento urbanizado que resulta de la tasación practicada por los servicios técnicos municipales, siendo este 10% de 4.227 M2T.

INFORME

El P.G.O.U. de Cuenca, mediante la modificación puntual N^o. 17, aprobada por Orden de 15-11-2002 de la Consejería de Obras Públicas y publicado en el DOCM n^o. 15 de 5-2-03 establece la ficha correspondiente del Sector S. 101 del suelo urbanizable, con una superficie total de 115.783 m². con el objetivo de obtención de terrenos para el Centro de Interpretación de la Naturaleza, "Ars Natura", y un Jardín Botánico en la falda del Cerro de Molina y la Resolución de la comunicación de las áreas de nuevo desarrollo, UE 8 y UE 33 y nuevo vial de acceso al Barrio de Tiradores.

Se prevé la cesión de 87.101 m², desglosados en 8.000 m². para el Sistema General de Espacios libres, 22.841 m² para la red viaria, 20.600 m² para espacios libres, 20.000 m² para espacios libres sistema local complementario, y 10.000 m². para equipamiento junto a 6.000 m² de equipamiento educativo, resultando una superficie lucrativa de 42.266 m², desarrollándose por Gestión Indirecta mediante P.A.U., programando 4 años máximo, siendo las determinaciones la tipología Residencial colectiva en altura, bloque abierto n^o. de plantas VII, ordenanza Norma Zonal 4, grado 1 con un aprovechamiento tipo de 0,365045455 uas., con un coeficiente de homogeneización 1 y una edificabilidad bruta de 0,365045455 m²/m².

Mediante la documentación aportada como integrante del PAU, se observa que satisface los objetivos funcionales básicos previstos para esta figura, es decir, conecta el Sector con las redes existentes, justificando su funcionalidad y capacidad, a la vez que urbaniza el Sector, obteniendo a favor del Ayuntamiento las infraestructuras y los suelos públicos previstos en este ámbito, así como el aprovechamiento correspondiente a la Administración.

Por tanto y en base a lo anterior, se puede concluir que la documentación presentada no modifica la ordenación estructural prevista en la modificación n^o,17 del PGOU y que el Ayuntamiento de Cuenca ha aprobado en fecha 2 de diciembre de 2.002, el PAU de referencia junto con el convenio urbanístico y proposición jurídico-económica presentada por la Agrupación de Interés Urbanísticos "Ars Natura", así como la compensación del 10% de cesión por su valor económico según lo previsto en el Convenio.

Por otra parte, y según consta en los archivos de esta Delegación Provincial, la Agrupación Urbanística "Ars Natura", figura inscrita en el libro de Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras con el n^o. AIU N^o CU-004/2002 al folio OF2527990 en fecha 6 de septiembre de 2.002.

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

1º) Se da por enterada de la aprobación por parte del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca del PAU para el Sector S-101, "Ars Natura" correspondiente con el ámbito de la modificación puntual nº. 17 del PGOU de Cuenca.

2º) Ratifica la inscripción en el Registro Administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico del P.A.U. correspondiente al Sector S.101 "Ars Natura" del suelo urbanizable del PGOU de Cuenca según la modificación nº. 17 al mismo, en fecha 5-2-2.003 folio OF 2527993.

No obstante, D. Vicente Villalba Chamón, manifiesta la complejidad en los accesos que conlleva la urbanización del Cento de Interpretación de la Naturaleza "Ars Natura" y un jardín botánico en el Sector S-101.

PUNTO 9º.- INFORME DEL PAU DEL SECTOR 13 " LAS CAÑADILLAS OESTE", CORRESPONDIENTE AL P.G.O.U. DE CUENCA.

En fecha 11 de Diciembre de 2002 ha tenido entrada en esta Delegación Provincial el proyecto de referencia, remitido por el Eximo. Ayuntamiento de Cuenca, a efectos de los Arts. 122.7 y 124.1 de la LOTAU una vez aprobado y adjudicado el Programa de Actuación Urbanizadora por el Municipio.

Se remite asimismo escrito del Ayuntamiento de Cuenca del acuerdo de Aprobación por el Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 14 de octubre de 2002, del Programa de Actuación Urbanizadora presentado por la mercantil Promociones González S.A. para la gestión y ejecución del Sector S-13 " Las Cañadillas Oeste" del vigente P.G.O.U.

Dicho acuerdo de aprobación se realiza con una serie de condicionantes establecidos en el dictamen de la Comisión informativa y expresadas en el informe realizado por el Sr. Ingeniero Municipal de Caminos Canales y Puertos con fecha 16 de Agosto de 2002 y que se recogen a continuación:

1.- Es necesario que quede constancia en el expediente acreditación (mediante medición por los servicios técnicos municipales) de que la superficie del sector S-13 del vigente PGOU de Cuenca se corresponde con la recogida en el PAU.

2.-Las Ordenanzas integrantes del correspondiente Plan Parcial deben ajustarse completamente a lo dispuesto en las Ordenanzas (Normas Urbanísticas) del vigente PGOU de Cuenca, pues aquellas siempre tienen rango legal inferior respecto de éstas, con la excepción dispuesta por la LOTAU para los PP que modifiquen la ordenación establecida en los Planes de Ordenación Municipal (Art. 17 y 38 y concordantes de la citada Ley. En consecuencia salvo que se pretenda tal modificación de las NNUU del PGOU deben suprimirse las Normas contenidas en el PP que sean incompatibles con las del vigente PGOU.

3.- Es necesario que con anterioridad a la adopción de un posible acuerdo plenario de aprobación de la adjudicación del PAU quede acreditado en el expediente el pago por parte de la mercantil proponente de las tasas correspondientes a la tramitación administrativa municipal (tasa por prestación de servicios urbanísticos), todo ello por exigencia de la propia legislación fiscal municipal.

4.- Es necesario que se incorpore al expediente un documento de refundición que refleje las nuevas condiciones jurídicas y urbanísticas que se pretende que queden en vigor, a fin de reemplazar las hasta ahora existentes (planos, fichas del sector, , ficha de los sistemas generales y ficha general del Area de reparto) pudiendo hacerse uso de la documentación elaborada por los servicios jurídicos municipales y anexa al informe de fecha 26 de Septiembre de 2002 suscrita por el Sr. Adjunto a la Jefatura del Servicio de Urbanismo y Gestión de la Secretaría Municipal.

5.- Debe decidirse en el texto del acuerdo sobre la oportunidad de la programación propuesta y sobre la suficiencia de la iniciativa formulada así como sobre la gestión directa o indirecta del programa, y en su caso seleccionar al urbanizador eligiendo su proposición jurídico-económica si se estima adecuada para el desarrollo de la Alternativa Técnica elegida y en definitiva para el interés público municipal o bien introduciendo las modificaciones consideradas necesarias, que no pueden ser ni sustanciales ni defraudatorias de la licitación realizada. En todo caso los criterios legales para resolver en relación con estas cuestiones son objeto de regulación en el Art. 122 de la LOTAU.

6.- Debe ser elaborado y presentado en este Ayuntamiento por la parte interesada promotora un nuevo Proyecto de Urbanización que tendrá que cumplir todas y cada una de las condiciones de carácter técnico siguientes:

OBRAS A CONTEMPLAR:

- Completar la urbanización del vial General VG-104 que sirve de conexión entre Cañadillas oeste y Cañadillas este, incluyendo la glorieta situada en el cruce con el vial general VG-103. De la documentación del Proyecto podría entenderse la inclusión de dicho vial VG-104 pero no se dice explícitamente.
- Realizar una glorieta en el extremo del vial 3 más próximo al Río Júcar, que será provisional hasta que se ejecute el Vial General VG-102, con objeto de que los vehículos puedan cambiar el sentido de circulación.
- Urbanizar el espacio libre peatonal incluido en la parcela OD-2(plano 6 del Plan Parcial) para dar continuidad hasta el río Júcar del vial peatonal que atraviesa el sector.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:

La documentación debe completarse con:

Cálculos de las redes

Justificación de precios

Estudio de Seguridad y Salud

Sección tipo de pavimentación de paseos de parques

Mediciones

*Cuadros de precios
Presupuesto*

GEOMETRIA DEL VIARIO:

La glorieta situada en el encuentro de los Viales Generales VG-103 y 105 tendrá un ancho de calzada entre bordillos de 11 mts. y no dispondrá de aparcamientos.

El ancho mínimo de los paseos de parques será de 3 mts.

La pendiente transversal de la calzada en la sección AA del plano 4 será del 2% sin bombeo (vertiendo las aguas hacia VG-102).

DISTRIBUCIÓN DE AGUAS:

Dado que no existen las redes municipales dibujadas en el plano 8, en los sistemas generales VG-103 y VG-102, la red debe proyectarse partiendo de la red realmente existente, conectando en los puntos que sea necesario para obtener caudales y presiones adecuados.

Realizar dos cruces de calzada en los extremos del vial de servicio del sistema general VG-102 con objeto de facilitar conexiones futuras.

SANEAMIENTO:

Se proyectan redes separativas, para aguas residuales y pluviales, pero acometiendo ambas a una red dibujada en el plano 10, en el sistema general VG-102, que no existe, por lo que no es admisible. La red de residuales debe acometerse al colector general que transcurre paralelo al río Júcar, estando ahora redactando el proyecto de desdoblamiento del mismo la Consejería de Obras Públicas de la JCCM. La red de pluviales debe acometerse al río Júcar para lo que necesitan permiso de la Confederación Hidrográfica.

En la red de Pluviales debe tenerse en cuenta la existencia de un arroyo que atraviesa el sector. De la solución que se adopte también necesitan permiso de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Hay un error en los planos, en cuanto al diámetro de las conducciones, figurando cambiados los de pluviales y residuales. En cualquier caso debe justificarse con el cálculo correspondiente.

REDES DE SERVICIOS:

Realizar dos cruces de calzada en los extremos del vial de servicio del sistema general VG-102, con objeto de facilitar conexiones futuras.

ALUMBRADO PÚBLICO:

Se acompaña informe del Ingeniero Técnico Industrial Municipal.

ENERGÍA ELÉCTRICA:

Los Centros de Transformación se incluirán en las edificaciones a realizar, no en edificios

aislados para dichos centros, No serán subterráneos.

Dado que las dotaciones suelen construirse con posterioridad a las viviendas residenciales, estimo que el CT-1 debe trasladarse de la parcela OD-1 a la ERB-A y el CT-3 de la OD-2, que en la situación proyectada además estrecha el espacio libre peatonal o en la práctica ocupa su subsuelo, a la ERB—C.

EXPLANACIONES Y PAVIMENTOS:

Debe darse continuidad a los caminos que queden afectados por las obras incluso durante el desarrollo de las mismas.

Las parcelas de Cesión se explanarán a la cota de los viales limítrofes y se vallarán con malla galvanizada de 2,50 mts. de altura y postes de sustentación cada 3 mts.

De acuerdo con los requerimientos de RENFE deberá realizarse el cerramiento de los terrenos de la línea férrea.

JARDINERÍA:

En la Zona Verde 2, dado que su extensión es superior a 1 Ha. Se construirá una caseta para almacenamiento de herramientas y maquinaria, con instalaciones para aseo del personal.

ESTUDIO TÉCNICO:

La Documentación presentada en esta Delegación está constituida por una propuesta técnica y Proyecto de urbanización, completado con planos del mismo, incluye también una proposición jurídico- económica y una propuesta de Convenio por parte de la Sociedad Construcciones Villarejo S.A.

La Alternativa técnica presentada por Construcciones Villarejo S.A. para el desarrollo y ejecución del Sector 13 del PGOU de Cuenca, constaba, según se señala en la documentación de la propuesta, de Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, de los cuales solo se ha remitido a esta Delegación el Proyecto de Urbanización, por lo que no se tiene conocimiento de la ordenación realizada, así como el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el PGOM para el sector.

El Sector 13 del PGOU de Cuenca denominado “Las Cañadillas oeste” según consta en la ficha de las Normas Urbanísticas tiene una superficie bruta de 156.000 m² y neta de 111200 m², y se prevé su desarrollo mediante Plan Parcial, siendo su Uso global Residencial Colectivo. Entre las determinaciones para el planeamiento especificadas en la Ficha técnica se refieren:

Sistemas Generales incluidos:	Viario	37.500 m ²
	Zonas Verdes	7.300 m ²
Intensidad de uso global medidas sobre las áreas no ocupadas por SSGG		0.60 m ² /m ²
Aprovechamiento lucrativo máximo		66.720 m ²
Densidad máxima		55 viv./ha
Nº Máximo de viviendas		612 viviendas
Tipología de la edificación		Colectiva en altura
Uso global excluyente		Industrial

Usos compatibles
Altura máxima de la edificación sobre rasante

Los restantes
VI

El Proyecto de Urbanización realizado por el arquitecto D. José Ramón Palacios Taravillo, fechado en Febrero de 2002, consta de Memoria, que comprende la memoria descriptiva y cálculos de cada una de las redes e infraestructuras que constituyen la obra de urbanización y en la que incluye estudio geotécnico realizado por la empresa EC Euroingeniería y Control S.L, Pliego de Condiciones y Planos de proyecto, no existiendo documento de Mediciones y Presupuesto. La documentación gráfica contiene un total de treinta planos donde se definen la totalidad de las obras a realizar.

En cuanto a la Proposición jurídico-económica, se presenta posteriormente y dentro de los plazos legales establecidos en la LOTAU, con fecha 27 de marzo de 2002.

Se observa en este documento que de la ordenación realizada en el Plan Parcial se obtiene un Aprovechamiento lucrativo total de 76.221,76 m² de los cuales:

Aprovechamiento Patrimonializable (78,46%)	59.803,95 m ²
Cesión del 10%	7.622,17 m ²
Excedente de Aprovechamiento	8.795,62 m ²

En la oferta Jurídico- económica se realiza una estimación de los costes totales de la urbanización que ascienden a la cantidad de 5.024.498,19 € de los cuales corresponderá a los propietarios del sector la cantidad de 4.380.665,34 € y el resto: 644.282,85 € a repercutir al excedente de Aprovechamiento.

Se acompaña de un estudio de la rentabilidad de la inversión que se estima en un 18%, llegando a un valoración de los terrenos del sector que asciende a 12.597.929,19 €, tomando un valor en venta del m²t de 165,28€.

Se establece la relación entre el Urbanizador: Construcciones Villarejo S.A. y los Propietarios que se regularán mediante unas BASES DE COLABORACIÓN que se enumeran en la pg. 16 del documento, punto F. La liquidación de los gastos de urbanización provisionales se hará por cuotas trimestrales anticipadas de acuerdo con los plazos establecidos en el Programa. Se recoge en el punto G la forma de pago de los propietarios al Urbanizador y recoge la forma de pago en metálico aunque mantiene su preferencia a ser retribuido en solares, solicitándolo expresamente.

Por último se recoge una propuesta de Convenio entre el Eximo. Ayuntamiento de Cuenca y el Urbanizador.

INFORME:

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Cuenca, es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobadas en fecha 20/12/1995.

Vista la documentación presentada en esta Delegación Provincial, como integrante del PAU, la Alternativa técnica que se remite se aporta incompleta al no constar con el documento

del Plan Parcial redactado para la ordenación del sector. Incluye la Alternativa Técnica Proyecto de Urbanización en lugar de Anteproyecto, respecto al mismo se observa que cumple en general cumple con la documentación requerida excepto que no incluye documento de Mediciones y Presupuesto.

Con respecto al Plan Parcial, al no remitirse a esta Delegación se desconoce si la ordenación presentada se adapta a las previsiones de PGOU y al Plan Parcial redactado.

De conformidad con el artículo 122.8 de la LOTAU, el acuerdo de aprobación condicionada realizada por el Ayuntamiento de Cuenca de 14 de octubre de 2002, no se dan los requisitos establecidos en el mismo.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, por unanimidad acuerda dejar sobre la mesa el referido P.A.U. hasta que por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Cuenca se apruebe el documento urbanístico que cumpla los condicionantes puestos de manifiesto en el acuerdo del día 14 de Octubre de 2002, debiendo, posteriormente, enviarse dicho documento a esta Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla –La Mancha.

PUNTO 10.1.- INSTALACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN DE OBJETOS DE PLÁSTICO, PROMOVIDA POR DILON PLAST S.L., EN MIRA (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 17-10-01.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 17-10-01.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 108 de fecha 9-10-01. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 23-8-01.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 11, 23, 24, 25, 26, 66 y 252 del polígono nº 31, término municipal de MIRA, con una superficie de 30.080 m².

La superficie construida consistirá en una nave de dos plantas, la baja de 608 m² para aseo y zona de trabajo y la entreplanta de 12 m² para oficina.

Dispone de energía eléctrica y de los servicios municipales de agua y alcantarillado.

Se destinará a la fabricación de objetos de plástico.

Justifica la ubicación en el medio rural por la inexistencia de suelo industrial y por la propia naturaleza de la actividad que aconseja su ubicación alejada del casco urbano.

INFORME:

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) de la LOTAU, la ubicación en el medio rural.

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 13-9-01) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 50%, 15.040 m².
Canon sustitutorio aceptado por el Ayuntamiento con fecha 30-1-02.

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

PUNTO 10.2.- NAVES PARA PLANTA DE PREFABRICADOS DE HORMIGÓN, PROMOVIDA POR PURENER S.A., EN MIRA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 18-7-01.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 17-10-01.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 108 de fecha 9-10-01. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 10-8-01.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 330, 331, 332, 335 Y 336 del polígono nº 14, término municipal de MIRA, con una superficie de 49.520 m².

La superficie construida es de 908.03 m³ desarrollada en una nave prensa de 616.49 m², una nave mezcla de 228.30 m² y oficina de 63.24 m². Asimismo cuenta con una explanada de almacenamiento de 2.000 m².

Dispone de energía eléctrica, agua de un pozo, fosa séptica y acceso rodado.

La instalación tendrá una capacidad de producción de 21.000 m³ de hormigón al año. Se destinará a la fabricación de prefabricados de todo tipo para cerramiento, forjados, adoquines, etc.

Justifica la ubicación en el medio rural por la inexistencia de suelo industrial y por la propia naturaleza de la actividad que aconseja su ubicación alejada del casco urbano.

INFORME:

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) de la LOTAU, la ubicación en el medio rural.

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 13-9-01, autorización de aguas subterráneas de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 7-6-01 y autorización de la Delegación Provincial de Obras Públicas de fecha 20-11-00 como administración titular de la CM-2109 en el p.k. 58.360) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 25.580 m².

Canon sustitutorio aceptado por el Ayuntamiento con fecha 9-1-02.

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

PUNTO 10.3.- NAVE PARA AMPLIACIÓN DE INDUSTRIA, PROMOVIDA POR PRALO S.L., EN TARANCÓN (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 16-10-00.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 22-6-00.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 117 de fecha 6-11-01. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 4-5-01.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 1, 3 y 1.001 del polígono nº 507, término municipal de TARANCÓN, con una superficie de 17.159,08 M².

La superficie construida de la nave es de 848.75 m².

Existen unas instalaciones de una central dosificadora de hormigón que cuentan con la correspondiente licencia de apertura.

Dispone de energía eléctrica, agua de la red municipal, evacuación de aguas y acceso rodado.

Se destinará a taller de elaboración de ferralla para la construcción a partir de acero suministrado al taller, comprende la corta, doblaje, atado y soldado..

Justifica la ubicación en el medio rural por la propia naturaleza de la actividad que aconseja su ubicación alejada del casco urbano.

INFORME:

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) de la LOTAU, la ubicación en el medio rural.

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 24-5-01 y autorización de la Delegación Provincial de Obras Públicas de fecha 3-5--00 como administración titular de la CM-200) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 8.246.04 m².

Canon sustitutorio aceptado por el Ayuntamiento con fecha 16-10-00, 2% que supone 1.226,06 euros.

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

PUNTO 10.4.- INSTALACIONES PARA UNIDAD DE SUMINISTRO PROMOVIDA POR NOALLES Y BALANZA S.A. EN CAMPOS DEL PARAISO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 7-1-2003.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos, de fecha 2-12-2002.
- Información Pública: publicado en el **D.O.C.M.** nº 125, de fecha 9/10/2002. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 29/06/2002.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela nº 80 del Polígono nº 9 del término municipal de en Carrascosa del Campo (Campos del Paraíso), Carretera de Huete pk 1, con una superficie de 16.493 m².

El proyecto redactado por el Ingeniero Industrial D. Angel Montalvo Garrido y esta constituido por un documento visado en fecha 31/05/2002, siendo la Promotora NOALLES Y BALANZA S.A.

En la parcela señalada, se hallan ubicadas las Instalaciones dedicadas a la actividad de selección, clasificación y comercialización de cereales y semillas. El presente proyecto consiste en la Instalación de una Unidad de Suministro de combustible: gasóleo A y B, para el abastecimiento propio de la flota de vehículos destinados al transporte de dicha materia prima. La superficie destinada a la Unidad de Suministro es de 120 m².

La unidad se compone de dos tanques de 40.000 lts. de capacidad para gasóleo y un aparato surtidor, enterrados en fosas de acuerdo con la normativa vigente, se prevé instalación de red de saneamiento de pluviales y de aguas contaminadas. Dispone de agua y energía eléctrica.

INFORME:

Que el procedimiento de la calificación urbanística se ha tramitado en la 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, que la califica como peligrosa, de fecha 12/09/2002, informe del Servicio de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas de Cuenca respecto a la carretera CM-310, de fecha 13/02/2002, autorización de las Instalaciones pertinentes de la Delegación Provincial de Industria y Trabajo de Cuenca, con fecha 27/11/2002). Asimismo queda justificado el emplazamiento en el medio rural, de conformidad con el art. 60.f de la LOTAU y concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 8.246 m²
Canon sustitutorio aceptado por el Ayuntamiento con fecha 5/12/2002.

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

PUNTO 10.5.- NAVE AGRÍCOLA PARA PRODUCCIÓN DE CHAMPIÑÓN PROMOVIDA POR FRANCISCO TOMAS IZQUIERDO RAMIREZ EN INIESTA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 30-10-2002.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos, de fecha 6-11-2002.
- Información Pública: publicado en el **D.O.C.M.** nº 149, de fecha 29/11/2002. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 14/01/2003 indicando las características constructivas son las propias de este tipo de construcción aunque el cerramiento se enfoscará también al exterior.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela nº 61 del Polígono nº 67 del término municipal de en Iniesta, con una superficie de 6.275,47 m².

El proyecto redactado por el Arquitecto D. Manuel Salvador Molina y esta constituido por un documento visado con fecha 8/09/2002, siendo el Promotor Francisco Tomás Izquierdo Ramírez.

En la parcela señalada, se desarrolla el presente proyecto consistente en una nave agrícola para producción de champiñón. El acceso se produce por un camino que limita con el polígono 41. La superficie construida destinada a la nave es de 696,40 m².

La nave, de forma rectangular, se realiza con muros de carga de bloque de hormigón en los que apoya la cubierta, los de compartimentación se realizan asimismo con bloques de hormigón. La cubierta a base de correas metálicas y chapa como cubrición. Dispone de seis calles en su interior y de las instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad. Comprende instalaciones de electricidad, fontanería y saneamiento.

INFORME:

Que el procedimiento de la calificación urbanística se ha tramitado en la legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos, tanto los requisitos sustantivos, al tratarse de una instalación vinculada a una explotación agrícola, justificando en el presente caso la no formación de núcleo de población (Informe municipal de fecha 6/11/2002) y aportando la documentación oportuna que acredita al promotor para el ejercicio de la actividad a desarrollar en la construcción solicitada (fotocopia de escrito de la Consejería de Agricultura sobre solicitud del interesado de ayudas para mejoras de explotaciones agrícolas de fecha 8/10/2002) 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 10.6.- VIVIENDA UNIFAMILIAR Y LOCAL, PROMOVIDA POR KLEB-ANKER HISPANIA EN VARA DE REY (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable de fecha 8-11-02
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 8-11-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 151 de fecha 4-12-02. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 23-1-03.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las parcelas 245 del polígono nº 512, término municipal de VARA DE REY, con una superficie de 107,4220 HAS.

La superficie construida del edificio es de 251.50 m², constará de dos plantas, una baja de 125.50 m² y otra alta de 126 m². Se destinará a vivienda familiar y dispone de los servicios necesarios como agua y alcantarillado de la red municipal y de 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, 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 10.7.- NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR LORENZA MENA CHUMILLAS , EN FUENTES (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 15-11-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos son rústicos protegidos de fecha 15-11-02 indicando que con la aprobación de la modificación puntual nº 3 de las NNSS de fecha 3-10-02, en el M.U.P. nº 127 se permite la construcción de 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.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 151 de fecha 4-12-02. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 30-12-02.
- Inscripción registral de la fincas de fecha 28-11-1990 del Registro de la Propiedad de Cuenca 1ª de la finca 2.117, al folio 49 del libro 16, tomo 1.149 y finca 2.118, al folio 50 del libro 16, tomo 1.149.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas catastrales 240 y 241 del polígono nº 34 término municipal de FUENTES con una superficie de 5.380 M².

La superficie construida será de 450 m². Se destinará a almacén agrícola para productos y maquinaria agrícola de su explotación.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, al tratarse de una instalación vinculada a una explotación agrícola, justificando, en el presente caso, la no formación de núcleo de población (informe municipal de fecha 15-11-02 y aportando la documentación oportuna que acredita a la promotora para el ejercicio de la actividad a desarrollar en la construcción solicitada (DECLARACIÓN DEL IRPF DE 2001 y SOLICITUD DE AYUDAS 2001/2002, COSECHA 2001 "SUPERFICIES"), 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 10.8.- NAVE PARA USO AGRARIO PROMOVIDA POR D. JULIAN MARTINEZ CABALLERO EN VILLAMAYOR DE SANTIAGO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 20-11-2002.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos, de fecha 21-11-2002.
- Información Pública: publicado en el **D.O.C.M.** nº 152, de fecha 6/12/2002. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 30/12/2002 indicando que no procede la aplicación del concepto de unidad mínima de cultivo, al no existir acto de segregación o división.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca nº 10 del Polígono nº 40 del término municipal de Villamayor de Santiago, con una superficie de 2.390 m².

El proyecto redactado por el Ingeniero Agrónomo D. Luis Cañada López y esta constituido por un documento visado el día 4/11/2002, y el Promotor es D. Julián Martínez Caballero.

La nave proyectada cumple los retranqueos especificados en la Ordenanza de aplicación: 4 mts a linderos y 5 mts. a caminos.

Se trata de una nave rectangular en una sola planta, de 7,50 mts. altura de coronación y 6 mts. de altura al alero y dimensiones 28x15 mts. .La superficie total construida es de 420 m².

Se realiza con estructura metálica y muros de cerramiento mixto de muro de hormigón como zócalo, placas de hormigón pretensado y chapa de acero prelacada en la parte superior.

El destino al que ha de servir la nave es al de almacenamiento de la producción de cereal, lleva instalaciones mínimas de dos tomas de agua y electricidad con dos líneas de alumbrado y fuerza.

INFORME:

Que el procedimiento de la calificación urbanística se ha tramitado en la legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos, tanto los requisitos sustantivos al tratarse de una explotación vinculada a una explotación agrícola, justificando en este caso la no formación de núcleo de población (informe municipal de fecha 4/12/2002) y aportando la documentación oportuna que acredita al promotor para el ejercicio de la actividad a desarrollar en la construcción solicitada (Declaración de IRPF del 2001 y tres cupones de la Seguridad Social en el régimen especial agrario cuenta propia), 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 10.9.- ALMACÉN DE PRODUCTOS Y MATERIAS PRIMAS AGRÍCOLAS Y GARAJE DE MAQUINARIA AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR FELIPE NERI RUIZ SACRISTÁN EN FUENTELESPINO DE MOYA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable de fecha 21-11-02
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 21-11-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 152 de fecha 6-12-02. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 17-1-03.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las parcelas 154 y 155 del polígono nº 10, término municipal de FUENTELESPINO DE MOYA, con una superficie de 37.400 m².

La superficie construida es de 424.32 m², desarrollada en dos naves de 212.16 m² cada una. Se destinará a almacén de las producciones y materias primas (semillas, abonos) y garaje de la maquinaria agrícola y los aperos.

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 las fincas vinculadas, 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 10.10.- NAVE AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR CONTRERAS BASCUÑÁN S.L., EN MOTA DEL CUERVO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 11-11-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 11-11-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 152 de fecha 6-12-02. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 5-2-03.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 19 y 20 del polígono nº 80 término municipal de MOTA DEL CUERVO, con una superficie de 11.940 M².

La superficie construida es de 700,465 m². Se destinará a almacén de productos agrícolas, maquinaria y aperos.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, al tratarse de una instalación vinculada a una explotación agrícola, justificando, en el presente caso, la no formación de núcleo de población (informe municipal de fecha 23-12-02) y aportando la documentación oportuna que acredita a la promotora para el ejercicio de la actividad a desarrollar en la construcción solicitada (Escritura notarial de 20-3-01, nº de protocolo 1.122 de la notaría de Belmonte e inscripción en el registro Mercantil de Cuenca, en las que consta como objeto social la producción de productos agrícolas y la explotación de fincas rústicas), como administrativos pertinentes (autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de 4-2-03 para la "construcción de nave agrícola" en zona de policía de la acequia Madre), 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 10.11.- NAVE AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR JAVIER CONTRERAS PEDROCHE, EN MOTA DEL CUERVO (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 11-11-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 11-11-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 152 de fecha 6-12-02. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 31-1-03.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 8 del polígono nº 73 término municipal de MOTA DEL CUERVO, con una superficie de 2.940 m².

La superficie construida es de 252.35 m². Se destinará a almacén de productos, aperos y maquinaria agrícola.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, al tratarse de una instalación vinculada a una explotación agrícola, justificando, en el presente caso, la no formación de núcleo de población (informe municipal de fecha 20-12-02) 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, 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 10.12.- PLANTA DE CLASIFICACIÓN DE ÁRIDOS "EL CASTRO" PROMOVIDA POR D. ANTON MONTALVO S.L. EN BARAJAS DE MELO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 15-1-2003.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos, de fecha 15-1-2003.

- Información Pública: publicado en el **D.O.C.M.** nº 153, de fecha 9/12/2002 Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 19/11/2002. Significar que este proyecto ha sido objeto de DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (DIA), según resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental del 12-06-2002 (DOCM nº 87 del 17/07/2002) según la cual se considera **ambientalmente viable** la actuación proyectada.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela nº 18 del Polígono nº 10 del término municipal de Barajas de Melo, con una superficie de 19.000 m².

El proyecto redactado por el Ingeniero Industrial D. Angel Montalvo Garrido y esta constituido por un documento visado en fecha 8/08/2002, siendo el Promotor la Sociedad ANTON MONTALVO SL

En la parcela señalada se pretende situar la planta de Clasificación y lavado de áridos. Se pretende el aprovechamiento de la Sección A de una cantera de grava y arena denominada "El Castro" situada en el paraje del mismo nombre. El proyecto comprende:

1.- Las siguientes Casetas prefabricadas de chapa:

Caseta prefabricada oficinas.....	13,20 m ²
Caseta prefabricada báscula.....	13,20 m ²
Caseta prefabricada vestuarios y aseos.....	13,20 m ²
Caseta prefabricada de botiquín y comedor.....	13,20 m ²
TOTAL CONSTRUIDO.....	52,80 M ²

2.- Instalaciones de:

Tolva
 Alimentador de banda
 Transportadores de banda
 Criba de Selección
 Hidrociclón
 Escurridor
 Balsas de decantación
 Bomba de impulsión
 Centro de Transformación
 Retroexcavadora de cadena giratoria de 4,5 m³
 Cargadora de ruedas de 4 m³ de cazo.
 Dos camiones Dumper de 24 Tm/cu

Todo el tratamiento de clasificación de áridos se realiza en vía húmeda, instalándose difusores de agua a presión desde la descarga en la tolva hasta la criba. El producto limpio y húmedo se almacena en montones cónicos. El grupo de bombeo eleva las aguas desde la captación en el Río Tajo hasta la planta.

En la instalación no se producen vertidos, toda el agua utilizada se recircula.

INFORME:

Que el procedimiento de la calificación urbanística se ha tramitado en la 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 21/11/2002), asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 9.700 m²

Canon sustitutorio aceptado por el Ayuntamiento con fecha 15/01/2002.

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

PUNTO 10.13.- CONSTRUCCIÓN DE NAVE INDUSTRIAL, PROMOVIDA POR BANDEVILLA SOCIEDAD COOPERATIVA, EN VILLARTA (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 10-12-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 10-12-02
- Información pública: publicado en el DOCM nº 153 de fecha 9-12-02. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 18-11-02, indicando que, para la mejor integración paisajística de la construcción sería conveniente que se ejecutara con material lacado de color teja o verde. Los paramentos verticales se pintarán en tono blanco, beige u ocre.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 34, 35 y 132 del polígono nº 10, término municipal de VILLARTA, con una superficie de 16.371 m².

La superficie construida consistirá en una nave de una sola planta de 1.100 m² y en el cerramiento de una nave adosada, ya existente, que en la actualidad es abierta, de 660 m².

Dispone de energía eléctrica y de las infraestructuras necesarias y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores (según informe municipal de 10-12-02).

Se destinará a la fabricación de envases de plástico, poliestireno por temoformado que comprende: alimentación de láminas, centrado de láminas, calefaccionado por medio de hornos

equipados con resistencia de onda corta.

Justifica la ubicación en el medio rural.

INFORME:

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) de la LOTAU, la ubicación en el medio rural.

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 21-11-02) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 8.185,84 m².
Canon sustitutorio aceptado por el Ayuntamiento con fecha 10-12-02 (2% 3.310,96 euros)

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

PUNTO 10.14.- NAVE AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR SAT CASTELLANA DE VINOS, EN MOTA DEL CUERVO (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 25-11-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 25-11-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 154 de fecha 11-12-02. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 5-2-03.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 38 del polígono nº 80 término municipal de MOTA DEL CUERVO, con una superficie de 6.380 m².

La superficie construida es de 450 m². Se destinará a almacén de productos, agrícolas (cereales, leguminosas, simiente de trigo y de ajos).

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, al tratarse de una instalación vinculada a una explotación agrícola, justificando, en el presente caso, la no formación de núcleo de población (informe municipal de fecha 2-12-02) y aportando la documentación oportuna que acredita a la promotora para el ejercicio de la actividad a desarrollar en la construcción solicitada (IMPUESTO DE SOCIEDADES DE 2001 y Escritura notarial de 20-3-01, nº de protocolo 409 de la notaría de Belmonte e inscripción en el registro de SSAATT, en las que consta como objeto social la producción de productos agrícolas), como administrativos pertinentes (autorización de la Diputación Provincial de Cuenca, de 11-9-02 para "construcción de nave agrícola" en el c/v de Mota del Cuervo-Las Mesas), 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 10.15.- NAVE PARA USO AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR ANTONIO PARDO GARCÍA, EN QUINTANAR DEL REY (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 28-11-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 28-11-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 154 de fecha 11-12-02. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 18-2-03, indicando que el cerramiento se enfoscará también por el exterior y las cubiertas se procurará que se integren paisajísticamente con el entorno.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 8.B del polígono nº 16 término municipal de QUINTANAR DEL REY, con una superficie de 3.071,80 m².

La superficie construida es de 944 m², desarrollada en dos naves, una de 704 m² y otra de 240 m². Se destinará al cultivo de champiñón.

Dispone de acceso rodado, energía eléctrica, 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, al tratarse de una instalación vinculada a una explotación agrícola, justificando, en el presente

caso, la no formación de núcleo de población (informe municipal de fecha 28-11-02) 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 AGRARIA CUENTA AJENA), 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 10.16.- NAVE AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR SANTIAGO MORALES REGUILLO, EN MOTA DEL CUERVO (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 25-11-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 25-11-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 154 de fecha 11-12-02. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 5-2-03.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 12 del polígono nº 78 término municipal de MOTA DEL CUERVO, con una superficie de 1.200 M².

La superficie construida es de 246 m². Se destinará a almacén de productos, aperos y maquinaria agrícola.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, al tratarse de una instalación vinculada a una explotación agrícola, justificando, en el presente caso, la no formación de núcleo de población (informe municipal de fecha 12-12-02) 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, 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 10.17.- NAVE ALMACEN PROMOVIDA POR ADOLFO Y DIONISIO
RECUENCO DÍAZ EN ARCAS DEL VILLAR (CUENCA).**

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 12-12-2002
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos, de fecha 12-12-2002.
- Información Pública: publicado en el **D.O.C.M.** nº 158, de fecha 20/12/2002. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 30/12/2002 indicando que no procede la aplicación del concepto de unidad mínima de cultivo, al no existir acto de segregación o división.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca nº 1 del Polígono nº 512 del término municipal de Arcas del Villar, con una superficie de 122.160 m².

El proyecto redactado por D. Javier Villamón Blanco esta constituido por un documento visado el día 9/09/2002.

Se trata de una nave en una sola planta, de 7,25 mts. altura de coronación y 1.140 m² de superficie total construida. Se realiza con estructura metálica y muros de cerramiento de bloques de hormigón.

Su destino es servir de nave de almacenamiento de paja, maquinaria, aperos y utillaje diverso. No se prevé ninguna actividad de transformación ni proceso industrial, siendo la instalación de la nave totalmente inocua y con total ausencia de emisiones de cualquier tipo.

INFORME:

Que el procedimiento de la calificación urbanística se ha tramitado en la 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 10.18.- NAVE DESTINADA A USOS AGRÍCOLAS, PROMOVIDA POR JESÚS GUIJARRO BELMAR, EN VILLAREJO PERIESTEBAN (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 31-1-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 31-1-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 1 de fecha 3-1-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 21-2-03 en el que manifiesta que los acabados exteriores de cerramientos y cubiertas, se realizarán en tonalidades cromáticas acordes con las características del entorno. En ningún caso permanecerán sin tratar superficies de colores brillantes o que produzcan reflejos.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 5.050 del polígono nº 510 término municipal de VILLAREJO PERIESTEBAN, con una superficie de 1860.74 M².

La superficie construida es de 800 m². Se destinará a almacén de productos, aperos y maquinaria agrícola.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, al tratarse de una instalación vinculada a una explotación agrícola, justificando, en el presente caso, la no formación de núcleo de población (informe del proyectista de fecha 13-2-03) 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, 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 10.19.- NAVE AGRÍCOLA DE USO POLIVALENTE, PROMOVIDA POR DÑA. MARÍA DEL CARMEN HONTANA GARCÍA EN BELINCHÓN (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable de fecha 2-12-02
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 2-12-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 2 de fecha 8-1-03. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 3-2-2003.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela 1 del polígono nº 5, término municipal de BELINCHÓN, con una superficie de 77.640 m².

La superficie construida es de 553.57 m². Se destinará a almacén de las producciones de campaña y materias primas (semillas, abonos) y de la maquinaria agrícola.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, superficie mínima de las fincas vinculadas, 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 10.20.- AMPLIACIÓN DE CINCO CABAÑAS RURALES EN LAS MEDROSAS, PROMOVIDA POR ANTONIO DÍAZ TORRIJOS, EN BUENACHE DE LA SIERRA (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 16-10-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 29-1-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 8 de fecha 22-1-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 3-12-02, indicando que ha sido objeto de Declaración de Impacto Ambiental según Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental de 24-10-02 (DOCM N150 DE 2-12-02) que considera la actividad proyectada ambientalmente viable.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 355-363 y 369 del polígono nº 1, término municipal de BUENACHE DE LA SIERRA, con una superficie de 21.769,30 M².

La superficie construida es de 352,30 m² desarrollada en cinco cabañas de 70,46 m² cada.

Dispone de energía eléctrica, agua y saneamiento de la red municipal.

Justifica la ubicación en el medio rural por tratarse de una ampliación y por la propia naturaleza de la actividad que aconseja su ubicación en ese medio.

INFORME:

La Comisión Provincial de Urbanismo 1/98 de 11 de marzo de 1998 autorizó las instalaciones ya existentes (10 cabañas, el restaurante, zona de acampada y servicios)

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) de la LOTAU, la ubicación en el medio rural.

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 19-12-02, informe de la Sección de turismo de la Delegación Provincial de Industria y Trabajo de fecha 18-2-03) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 10.884,65 m².

Canon sustitutorio aceptado por el Ayuntamiento con fecha 29-1-03.

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

PUNTO 10.21.- NAVE ALMACÉN PARA MAQUINARIA Y PRODUCTOS AGRÍCOLAS, PROMOVIDA POR FRANCISCO JAVIER ZAFRA ASENCIO, EN BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 13-1-03
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 23-1-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 8 de fecha 22-1-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 20-2-03 en el que indica que las cubiertas de ambos proyectos (de chapa galvanizada), se pintarán de un color que se integre paisajísticamente con el entorno (teja verde preferentemente). Las características constructivas se adecuarán al

entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 294 del polígono nº 1 término municipal de BUENACHE DE ALARCÓN, con una superficie de 1.200 M².

La superficie construida es de 450 m². La altura a cumbre es de 8.73 que queda debidamente justificada para descargar los vehículos. Se destinará a albergar la maquinaria y productos agrícolas de su explotación.

Dispone de agua y alcantarillado municipales, electricidad y teléfono.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, al tratarse de una instalación vinculada a una explotación agrícola, justificando, en el presente caso, la no formación de núcleo de población (informe municipal de fecha 23-1-03) 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), 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 10.22.- NAVE-ALMACÉN, PROMOVIDA POR MARÍA DEL CARMEN PIQUERAS SALA EN VILLAGARCÍA DEL LLANO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable de fecha 13-1-03
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 13-1-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 10 de fecha 27-1-03. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 20-2-03 en el que indica que las características constructivas se adecuarán al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela 160 del polígono nº 29, término municipal de VILLAGARCÍA DEL LLANO, con una superficie de 15.000 M².

La superficie construida es de 525 m². Se destinará a almacén de vehículos y aperos agrarios.

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 (autorización de la Delegación Provincial de Obras Públicas de Cuenca de fecha 26-9-02, como titular de la CM 3116, en los puntos kilométricos 9,048 y 9,172) 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 10.23.- NAVE PARA USO GANADERO, PROMOVIDA POR DARÍO VILLANUEVA CAURÍN, EN VALDEMECA (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 11-12-02
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 11-12-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 10 de fecha 27-1-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 11-7-02, indicando que las cubiertas de la nave (de chapa galvanizada) se pintará 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 1009 del polígono nº 551 término municipal de VALDEMECA, con una superficie de 5.000 M².

La superficie construida es de 500 m². Se destinará a albergar las ovejas de la explotación, unas 1.500.

Dispone de agua de la red municipal, justifica la no necesidad de saneamiento la no generar aguas residuales 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, 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 11-12-02) 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 (INFORME FAVORABLE DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE SANEAMIENTO de 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.

Antes de pasar al siguiente punto, interniene D. Joaquín Esteba Cava expresando su felicitación a la Comisión por la adopción de unos criterios más flexibles en las calificaciones urbanísticas vistas en el día de hoy, que redundarán en beneficio de toda la provincia.

PUNTO 11º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

No los hubo.

PUNTOS FUERA DEL ORDEN DEL DIA

TALLER MECÁNICO PARA USOS PROPIOS, PROMOVIDA POR EUROTALLERES 2002 C. B., EN TARANCÓN (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 7-8-00.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 7-8--00.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 117 de fecha 6-11-01. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 13-2-01.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 1.006 y 1.013 del polígono nº 504, término municipal de TARANCÓN, con una superficie de 15.000 M².

La superficie construida de la nave es de 450 m² (desglosados en taller, servicios y vestuarios y almacén).

Se trata de adaptar una nave existente para albergar maquinaria agrícola y emplearla como taller mecánico de uso propio. Es una empresa ligada a la mercantil VIÑEDOS Y CRIANZAS S.A.

Dispone de energía eléctrica, agua de la red municipal, fosa séptica y vallado perimetral, así como acceso rodado.

Se destinará a taller mecánico de reparaciones.

Justifica la ubicación en el medio rural por la propia naturaleza de la actividad que aconseja su ubicación alejada del casco urbano.

INFORME:

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) de la LOTAU, la ubicación en el medio rural.

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 22-3-01 y autorización de la UNIDAD DE CARRETERAS DE CUENCA de fecha 11-8-1999 como administración titular de la N-400) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 8.000 m².

Canon sustitutorio del 2% aceptado por el Ayuntamiento con fecha 22-10-01.

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

INFORME SOBRE EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 1 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U-8 Y SU PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARCAS DEL VILLAR (CUENCA).

ANTECEDENTES:

En fecha 2-12-99, el Ayuntamiento solicita el informe al P.A.U. de referencia.

La Comisión Provincial de Urbanismo, en su reunión de 1 de marzo de 2000, se da por enterada del informe técnico emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial de fecha 20-12-99, habiéndose remitido previamente dicho informe al Ayuntamiento (relativo al P.A.U. y a su Plan Parcial en desarrollo de los Arts. 38.1.b. y 122.1 de la LOTAU). Respecto al P.A.U. no se veían objeciones y respecto al Plan Parcial, se informa favorablemente.

En fecha 10-3-2000 el Ayuntamiento remite acuerdo del Pleno de fecha 27-1-00, mediante el cual se considera la oportunidad de la programación y suficiente la iniciativa formulada, decidiendo se realice por gestión indirecta, adjudicando a Inmobiliaria Lovar, S.A. el Programa eligiendo su proposición jurídico-económica condicionada a la presentación del convenio urbanístico.

Según certificado del Sr. Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo, se procedió a la inscripción en el libro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico dependientes de esta Delegación Provincial en fecha 15 de marzo de 2000.

En fecha 6 de noviembre de 2002, ha tenido entrada en esta Delegación Provincial, el expediente de modificación del Plan Parcial de la U-8, solicitando informe referente al mismo.

TRAMITACIÓN:

Información pública anunciada en:

- D.O.C.M. nº 14 de 4-2-02.
- Periódico "El Día de Cuenca" de 24-1-02
- B.O.P. nº 13 de 4-2-02.

Se comunicó a los municipios colindantes en fecha 22-1-02.

Según certificado de Secretaría, el Pleno del Ayuntamiento aprobó la modificación en fecha 31-10-02 y remitir el acuerdo para informe de la Consejería de Obras Públicas.

El Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial en Cuenca de la Consejería de Obras Públicas emitió informe con fecha 26-11-2002, con carácter previo a su remisión a los Servicios Centrales para informe por la Comisión Regional de Urbanismo.

La Comisión Regional de Urbanismo en su sesión del día 14 de febrero de 2003 adoptó el acuerdo de informar favorablemente el expediente con condicionantes.

ESTUDIO TÉCNICO:

La documentación técnica, ha sido redactada por el Arquitecto D. Jesús Alfaro González fechado en abril de 2002 y visado el 16-9-02, estando compuesta por:

- Texto refundido del documento de adaptación parcial a las determinaciones de la LOTAU, para el Sector 1 de la Unidad de Ejecución U-8.
- Modificación Puntual al Plan Parcial del Sector 1 de la U-8.
- Texto refundido del Plan Parcial y su modificación puntual al Sector 1 de la U-8.

Con la documentación presentada se pretende:

- Corregir la distribución interior de los terrenos resultantes.
- Aumento de la superficie del sector (ligeramente).
- Realización de toda la urbanización en una sola fase.
- Ampliación de usos (equipamiento privado).
- Variar las previsiones de edificabilidad variando el coeficiente de edificabilidad bruta.

De la nueva documentación técnica que se tramita en el presenta expediente, se deducen los siguientes cambios:

Afectando a las determinaciones de la ordenación estructural:

- En relación al artículo 24-1-c) LOTAU, se ha ajustado con más precisión el contorno del Sector, como resultado de una medición mas precisa, fijando su superficie en 33.514,37 m² (239,34 m² mas que en la anterior aprobación del Plan Parcial).
- En relación con el artículo 24-1-d) LOTAU, se crea un nuevo recurso compatible, que define como "equipamiento privado", y que admitirá instalaciones comunes (depósitos, centros de transformación,...) comercios, pistas deportivas, posible piscina. Se considera superficie lucrativa equivalente al uso residencial principal, con idéntico coeficiente de ponderación.
- Igualmente, con relación al mismo artículo, se ha mantenido la densidad máxima de 20 viviendas/hectárea, pero se admite mas edificabilidad unitaria, resultado de incrementar a 0,80 m²/m² la edificabilidad sobre parcela neta de las viviendas de tipología aislada. Ello da como resultado un nuevo aprovechamiento tipo, de 0,4152, frente al anterior que era de 0,3039. En todo caso, se aprecia que continúa siendo un coeficiente muy inferior a la unidad, y que no aumenta el número de viviendas (realmente ha disminuido al pasar de 61 a 58, aunque el teórico máximo posible según densidad pase de 66 a 67, debido al ligero incremento de la superficie bruta).
- Se propone la rectificación de la página 69 bis del texto normativo de las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento, para actualizar los dos cuadros que en ella figuran, en primer lugar aplicando un coeficiente del 10% en vez de un 15% para la cesión de aprovechamiento urbanístico al municipio, en virtud de la entrada en vigor de la LOTAU y de la nulidad sobrevenida a los artículos 26 y siguientes del TRLS/92 desde la Sentencia 61/1997, de 20 de marzo, del Tribunal Constitucional; en segundo lugar para actualizar proporcionalmente al incremento del aprovechamiento tipo que se plantea para la U-8, de 0,3324 a 0,4152, las otras cesiones de aprovechamiento al municipio en concepto de participación en la obtención de los sistemas generales.
- En relación con el artículo 24-1-e) LOTAU, se modifica el artículo 148 del texto normativo de las NN.SS. para posibilitar la ubicación de depuradoras de aguas residuales a menos de 200 metros de distancia del límite del suelo urbano, con determinadas condiciones.

Afectando a las determinaciones de la ordenación detallada:

- Se ha procedido a ordenar una nueva disposición de la zonificación de usos, y del viario de circulación interior, atendiendo al cumplimiento de los estándares de calidad que exige el artículo 31 LOTAU. El cuadro comparativo de superficies que se modifican con respecto a la aprobación de la ordenación detallada del anterior Plan Parcial es el siguiente:

	Plan Parcial Original	Plan Parcial Modificado	Diferencia	Estándar mínimo LOTAU	¿Cumple el estándar?
Extensión Sector completo	33.275,03 m ²	33.514,37 m ²	+ 239,34 m ²	-	No exigible
Nº de viviendas	61	58	- 3	-	No exigible
Zonas verdes locales	3.817,87 m ²	3.366,26 m ²	- 451,61 m ²	3.351,44 m ²	SI
Otras dotaciones	2.228,81 m ²	2.783,06 m ²	+ 554,25 m ²	2.783,04 m ²	SI
Zona residencial (global)	17.460,36 m ²	17.557,99 m ²	+ 97,63 m ²	-	No exigible
Equipamiento lucrativo	0 m ²	3.077,43 m ²	+ 3.077,43 m ²	-	No exigible
Red viaria local	9.768 m ²	6.729,63 m ²	- 3.038,37 m ²	-	No exigible
Cesiones lucrativas	2.856,02 m ²	2.838,24 m ²	- 17,78 m ²	1.739,40 m ²	SI

- Las superficies expresadas se refieren siempre a m² de suelo.
- Las cesiones lucrativas son parte de la zona residencial global, y para este Plan Parcial se destinan no sólo a cubrir las exigencias de la LOTAU (Art. 68-b-2), sino la parte alícuota que corresponde al S-1 por su participación en la obtención de suelos para sistemas generales del municipio, en virtud del articulado de sus propias Normas Subsidiarias.

INFORME:

El presente informe se emite en base al Art. 38.2 de la LOTAU, a instancia de la Dirección General de Urbanismo.

El expediente cumple los requisitos legales de forma y fondo establecidos en la LOTAU.

Para el acuerdo de aprobación definitiva del Ayuntamiento, deberá recoger los condicionantes siguientes establecidos en el acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo de 14-2-03 y que se asumen en el presente informe, y que son del siguiente tenor:

1.- Al quedar acreditado sólo para el Sector 1 (fracción de la U.8) que no aumenta el número de viviendas, se debe expresar la obligación de que el desarrollo posterior del resto de la U-8 cumplirá los estándares de calidad y restantes cesiones que establece la LOTAU, en relación con el número de viviendas y población previstas.

2.- El número de plazas de aparcamiento a justificar como anexas al viario basta con que alcancen el número de 69, de las cuales 2 de ellas deberán ser accesibles para minusválidos,

de medidas 5 x 3,60 metros y señalizadas (artículo 9, Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y eliminación de barreras de Castilla-La Mancha). Las ordenanzas edificatorias del Plan Parcial deberán exigir la implantación de otras 70 plazas en el interior de las parcelas. Las Plazas-tipo deberán tener una dimensión mínima de 4,50 x 2,20 metros (artículo 7-a del Anexo al Reglamento de Planeamiento, R.D. 2159/1978, de 23 de junio). Al redefinir el grafismo definitivo para los aparcamientos (una sola fila por calle), el Ayuntamiento deberá ponderar la posibilidad de establecer desnivel entre los pavimentos rodados y peatonales (éstos de 1,50 metros de anchura, según Ley 1/1994), y calzadas de sentido único en las calles más estrechas.

3.- Deberá fijarse en los documentos que lo precisen la situación concreta de la reserva de suelo para uso escolar, como fracción del que se reserva en total para "otras dotaciones" (Disposición transitoria Primera, punto 3, LOTAU).

4.- La modificación del artículo 148 del texto normativo de las Normas Subsidiarias municipales, queda excluida del presente informe, por precisarse informe previo de la Subcomisión Provincial de Saneamiento (artículo 4 Anexo 1, del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre). No será preciso que este punto se informe de nuevo por la Comisión Regional de Urbanismo, aunque si el Ayuntamiento continúa proponiendo tal modificación, deberá recabar informe favorable previo de la Subcomisión Provincial de Saneamiento, así como el informe estructural de la Consejería de Obras Públicas (art. 38-2 LOTAU) si se trata de depuradoras pertenecientes a infraestructuras generales.

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

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 Secretario de la Comisión.

Vº Bº
EL DELEGADO PROVINCIAL
DE OBRAS PÚBLICAS EN CUENCA

Fdo. Francisco de A. Palop Arroyo