

ACTA Nº 2/2003

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

En Cuenca, siendo las **11,00** horas del día **nueve de abril 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. Vicente Poyatos Demira, en representación de la Delegación de Sanidad.

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

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. 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.

D. Hermelando Corbí Rico, Jefe de la Unidad de Carreteras en Cuenca, de la Demarcación de Carreteras en 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. José Luís Muñoz Lozano, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos.

D. Alberto Mayordomo Mayordomo, experto en Urbanismo.

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.- LEVANTAMIENTO DE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALIAGUILLA (CUENCA), PARA CONOCIMIENTO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

La Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 5 de diciembre de 2.001, adoptó el acuerdo de aprobación del expediente de Modificación Puntual Nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Aliaguilla (Cuenca), condicionada esta aprobación a la aportación de la Autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, delegando tal comprobación en el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial.

En fecha 26 de marzo de 2.003, ha sido recibido mediante fax el escrito de 3 de marzo de 2.003, que en su día remitió la Confederación Hidrográfica del Júcar, autorizando al Ayuntamiento de Aliaguilla la construcción de viviendas en zona de policía, margen derecha, del barranco Fuente de Hiedra, de acuerdo con la documentación presentada y especificando que esta autorización no supone pronunciamiento sobre la no inundabilidad de la construcción, a la vez que establece las condiciones particulares para la edificación de dicha autorización.

Mediante Resolución de fecha 28 de marzo de 2.003, el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas en Cuenca, resuelve levantar la suspensión de la aprobación definitiva del expediente procediéndose a la remisión para su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y dando traslado de la misma al Ayuntamiento de Aliaguilla (Cuenca) en fecha 31 de marzo de 2.003.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, toma conocimiento del cumplimiento de la condición.

PUNTO 3.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCÓN (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

TRAMITACIÓN:

Exposición pública mediante anuncios en el D.O.C.M. nº 160 de 27-12-02, el periódico "El Día de Cuenca" de 19-12-02, y tablón de anuncios del Ayuntamiento, sin que se produjeran alegaciones (Certificado de Secretaría de 12-2-03).

Se comunicó a los municipios colindantes y a los particulares afectados, sin que manifestaran alegaciones (Certificados de Secretaría de 12-2-03 y 24-2-03).

Consta en el expediente informe del técnico municipal, de fecha 16-12-02, favorable. El Pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente el documento en fecha 4 de marzo de 2003.

ESTUDIO TÉCNICO:

Según proyecto redactado por el Sr. Arquitecto D. José Ángel Santos García, en noviembre de 2002, se pretende modificar el ámbito de la AREG / AREU 53, excluyendo dos parcelas y definiendo sus alineaciones, sin modificar la ordenanza de aplicación OR-2-3 (Residencial alta densidad grado 3º), justificando la propuesta en base a facilitar la gestión de la zona y posibilitar su desarrollo, que de otra forma resultaría inviable.

Con esta actuación no se modifica el volumen edificable ni la densidad de población, pues mantiene todos los estándares e intensidades de uso de la actual ordenanza.

Según informe del Sr. Arquitecto municipal, que consta en el proyecto, se obtendría una superficie construida de 10.150 m², debiendo ceder la superficie de suelo necesaria para materializar 1.015 m² de construcción, cesión que por Resolución del Sr. Alcalde de 9-10-01 se

aceptaría el pago en metálico, valorándose la misma en 9.330.050 ptas. (56.074,73 €).

Como resultado de esta actuación quedaría la C/ San Cristóbal con una anchura de vial de 15 m; se resuelve el chaflán entre C/ San Cristóbal y la Avda. Juan Carlos I y de la superficie de la parcela original de 2.178,82 m², se ceden para viales 431,86 m² y restan dos parcelas edificables de 752,24 m² y 994,72 m² respectivamente de aplicación la ordenanza OR-2-3.

INFORME:

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Tarancón, son las Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 4 de mayo de 1.999 y sus modificaciones, observando en las mismas que la zona de actuación está incluida en el AREG / AREU-53 figurando las alineaciones correspondientes que delimitan los terrenos respecto a la calle San Cristóbal, Avda. Juan Carlos I y sistema local de espacios libres, adyacente al ferrocarril.

Con la modificación pretendida se modifica la alineación respecto a la C/ San Cristóbal pasando el vial de 20 m a 15 m (justificándolo en el expediente) y detrayendo dos parcelas de la AREG / AREU-53, todo ello en base a los acuerdos entre el Ayuntamiento y los propietarios, no modificando elementos estructurales, posibilitando el desarrollo de la zona al dejar resuelta la esquina de la manzana y disminuir la superficie y número de los propietarios del Area sin que se graven sus cesiones.

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.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL MP-2 DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE CASAS DE BENITEZ (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

TRAMITACIÓN:

Certificado Municipal, de fecha 2-04-2003, de que el Proyecto se ha encontrado depositado en el Ayuntamiento para su consulta pública, por espacio de un mes, a partir del día siguiente a la fecha de publicación del edicto de exposición al público en el periódico El Día de Cuenca de fecha 26-02-2003.

Publicación en:

- El periódico **El Día de Cuenca** de fecha 26-02-2003
- **D.O.C.M.** nº 121 (30/09/2002) 18-09-2002

Comunicación a municipios colindantes para el trámite de consulta para la concertación interadministrativa: La Roda, Casas de Guijarro y Sisante, con fecha. 25-02-2003
Certificado de no alegaciones con fecha 2 de Abril de 2003.

Informe favorable de del Ayuntamiento de La Roda con fecha 26-03-2003
Comunicación a las Delegaciones provinciales de las Consejerías de Agricultura y Medio Ambiente, Obras Públicas y a la Diputación Provincial, para emitir informe para el trámite de consulta para la concertación interadministrativa.

Se emite Informe de Evaluación Previa de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente recogiendo las observaciones oportunas de fecha de 5-12-2002.

Informe de la Delegación Provincial de Obras Públicas de fecha 15-01-2003.

Escrito de la Diputación Provincial de Cuenca comunicando la existencia dentro del término municipal de las carreteras CUV-8307 Casas de Guijarro- Casas de Benitez y C-311-Tebar-N-III (Presa de Alarcón) siendo de aplicación la Ley de Carreteras y Caminos 9/1990 de 28 de Diciembre, con fecha de salida 20 de Marzo de 2003

Aprobación inicial en sesión de 13-02-2003 (Certificado con fecha 17-02-2003.)

ESTUDIO TÉCNICO:

La Modificación Puntual nº 2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano presentado por el Ayuntamiento de Casas de Benitez ,según proyecto elaborado por el Arquitecto D. Angel Miguel García Córcoles, consiste en la reclasificación de Suelo rústico a suelo Urbano de Reserva.

El proyecto esta constituido por un documento visado por el Colegio de Arquitectos de Castilla la Mancha el 2 de Abril del 2003.

El objeto de la presente Modificación Puntual MP-2 es, el cambio de Clasificación de suelo rústico a Suelo Urbano de Reserva de las fincas con las referencias catastrales 382, 383, 384,y 385 propiedad de Construcciones y Urbanizaciones 325 SL, con una superficie catastral de 23.174 m² y, según la medición in situ de la finca, de 23.364 m². La finca linda al norte con un camino asfaltado y dotado de todos los servicios urbanísticos fijados en la LOTAU, y al Este con una calle de Suelo Urbano ya que se halla situada en zona colindante al suelo urbano consolidado y con dos viales pavimentados en la actualidad. Son terrenos contiguos al suelo urbano consolidado.

De la Superficie que comprende la actual modificación de 23.364 m², se dedica una superficie de 10.238,9 m² para viario y dotaciones superando el tercio correspondiente establecido en el Art. 48 de la LOTAU.

La Superficie total se distribuye de la siguiente manera:

Espacios Verdes.....	1.284,4 m ²
Suelo Dotacional.....	1.211,6 m ²
Viales.....	7.718,2 m ²
Transformador.....	24,7 m ²
Suelo Residencial.....	13.125,1 m ²

Se crea una nueva Ordenanza zonal ZU-5, Ampliación de Suelo Urbano en MP2, para la nueva zona creada, en la que se establece una edificabilidad máxima de 1,78 m²/m², con una ocupación máxima del 100%, fondo máximo edificable de 15 m y altura máxima dos plantas o 7 m.

La Ejecución de la actuación Urbanizadora se llevará a cabo mediante obras Públicas ordinarias. El suelo preciso para dotaciones se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita en virtud de la reparcelación.

INFORME:

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Casa de Benitez, es el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 26-09-1980 y la Modificación Puntual nº-1 de fecha 23-05-96.

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 e informes de las Administraciones competentes, sin que produjeran alegaciones y aprobación inicial por parte del Ayuntamiento.

Como se ha expuesto la modificación contempla la reclasificación de terrenos de suelo Rústico a suelo urbano de Reserva. Se justifica la ampliación de la Delimitación del Suelo Urbano en la existencia real de una demanda de vivienda unifamiliar, de manera lenta pero continuada, proponiéndose por lo tanto, la tipología edificatoria existente en el Municipio y la continuidad del trazado viario existente en la ordenación detallada de la ampliación.

Se aporta la justificación de la capacidad de las redes infraestructuras y servicios existentes de absorber la nueva demanda planteada, así como la descripción de las redes de servicios de la nueva ordenación y su conexión con las existentes.

Se justifica el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana, fijando la edificabilidad correspondiente a la Ordenanza aplicable a la Zona ZU-5 en función de no superar el límite de la densidad establecida en el Art.31 de la LOTAU (10.000 m²/ha de edificación residencial).

Finalmente se aporta el estudio económico financiero que demuestra la viabilidad del proyecto, obteniendo un precio de 43.4 €/ m² por m² de suelo, similar al precio del suelo urbano en el Municipio.

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 5º.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL, SECTOR U.3.1., CORRESPONDIENTE A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARCAS DEL VILLAR (CUENCA), PARA LA EMISIÓN DEL INFORME PREVIO Y VINCULANTE PREVISTO EN EL ARTÍCULO 38.2 DE LA LOTAU.

Se redacta este informe en base al Art. 38.2 de la LOTAU, previo a la aprobación definitiva por parte del ayuntamiento y comportar una modificación de la ordenación estructural establecida en las Normas Subsidiarias y en el Plan Parcial vigentes.

ANTECEDENTES:

El expediente ya fue visto por esta Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 24 de abril de 2002 remitido por el Ayuntamiento en base al Art. 38.1 observando "el incumplimiento de las determinaciones legales expuestas en el informe del Sr. Ponente. Así mismo, recomienda a ese Ayuntamiento el ajuste del contenido de los documentos presentados a las normas de obligado cumplimiento establecidas en la LOTAU para evitar que el Plan Parcial presentado sea contrario a las leyes urbanísticas que rigen en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y su futura anulación.

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

Una vez comunicado el acuerdo al Ayuntamiento y no estando de acuerdo con las argumentaciones realizadas es remitido informe en el que se concluye "que razonada la inexigibilidad en el presente caso de informe previo y vinculante de la Consejería competente en la materia y justificado el carácter de irregularidad no invalidante de la extemporánea comunicación, ha de concluirse en la plena validez y eficacia de la Modificación del Plan Parcial objeto de este informe".

Consta en el expediente comunicación interna del Jefe de Servicio de Urbanismo, por la que considera que el Plan Parcial comporta una modificación estructural, por lo que es preceptiva la emisión de informe previo y vinculante de esta Consejería de Obras Públicas de conformidad con el Art. 38.2 de la LOTAU y por tanto el Plan Parcial es nulo de pleno derecho y a la vez ruego se emita informe jurídico al respecto.

Emitido el informe solicitado por la Técnico Superior Jurídica de esta Delegación, concluye que "procederá, por tanto la revisión de oficio por el propio Ayuntamiento de la citada modificación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 102.2 de la mencionada Ley 30/92, al objeto de declarar aquella nula de pleno derecho", habiendo indicado antes que los planes parciales tienen por objeto sectores completos y no polígonos de los mismos.

En base a lo anterior el Ayuntamiento remite en fecha 24 de febrero de 2003, el documento de modificación del Plan Parcial del polígono 3 del Sector U.3.1, solicitando el informe preceptivo del Art. 38.2 de la LOTAU y acompañando certificado del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 30-1-03, aprobando inicialmente dicha modificación.

ESTUDIO TÉCNICO:

El proyecto presentado ha sido redactado por el Arquitecto D. Francisco Martín Gómez y visado en fecha 7 de junio de 2001, y otras hojas y planos visados el 26-12-02, todo ello igual que el anterior ya visto por esta Comisión Provincial, pero complementado con documentación sobre las condiciones generales de las infraestructuras del Plan Parcial, un anexo a la memoria, modificación puntual de las Normas Subsidiarias municipales a consecuencia de la modificación del Plan Parcial del Sector U.3.1. y anexo a la modificación puntual del Plan Parcial.

Motivado por no coincidir el levantamiento topográfico real del polígono 3 del Sector U.3.1 se encuentran grandes diferencias y aunque la forma es distinta, la superficie que queda libre dentro de los límites que se dispone, donde está incluido el polígono 3 y la zona verde principal, es un poco mayor que la prevista en el Plan Parcial, es decir se obtienen 1.324 m² mas que pasan a engrosar la zona verde del Sector U.3.1.

Resumen de superficies en el polígono 3:

	ACTUAL	PREVISTO
Residencial privado	55.083 m ²	53.868 m ²
Residencial público	9.720 m ²	9.720 m ²
Viales y aparcamiento	8.770 m ²	9.985 m ²
Zonas libres públicas	1.302 m ²	1.302 m ²
Densidad del U.3.1.	8 viv/Ha	11 viv/Ha
Polígono 3	56 parcelas	81 parcelas

Se modifica el artículo 181 de las Normas Subsidiarias, en cuanto a las determinaciones particulares en el Suelo apto para urbanizar en el Area U.3.1. de uso residencial pasando la densidad máxima de 8 viv/Ha (muy baja densidad) a 11 viv/Ha (baja densidad) y por tanto modificando los cuadros de superficies de todo el suelo apto para urbanizar del municipio.

	ACTUAL	PREVISTO	INCREMENTO / DECREMENTO
Densidad	8	11	+ 3 viv/Ha
Nº Viviendas	380,448	523,226	+ 142,778
Nº Habitantes	1.331,568	1.831,291	+ 499,723
Espacios libres	6.657,840	9.156,455	+ 2.498,615
Equip. Comunitario	2.466,458	3.039,699	+ 573,241
Instalación Depuradora	2.751,820	3.391,384	+ 639,564
Superficie Bruta	475.660	475.660	0
Unidades de Aprob. Dotac. Sist. Gral.	2.955,966	3.879,738	+ 923.772
Unidades de Aprob. Propietarios	116.403	118.403	+ 2.000
Unidades Aprob. Mpal.	(15%) 17.460,45	(10%) 11.840,30	- 5.620,15

Según el anexo a la modificación puntual del Plan Parcial especifica que como consecuencia de la modificación se obtendrían 366 viviendas que da como resultado una densidad de 7,69 viv/Ha, modificándose el artículo 3.3.1. de las Ordenanzas del Plan Parcial.

Otra modificación pretendida es la del Art. 3.8.8 apartado a) de las Ordenanzas del Plan Parcial, permitiendo el uso Hotelero y Comercial solo en las parcelas 74, 75 y 76 del polígono 3.

También se establecería una servidumbre de paso de 2 m de anchura entre las parcelas nº 22 y la nº 23 para canalización de alcantarillado y otra servidumbre de paso en la zona verde para instalación de alcantarillado.

Realiza un estudio del cumplimiento de los estándares del art. 31.c) de la LOTAU, resultando que se cumplen sobradamente. Así, zonas verdes se prevén 57.617 m² superior a los 47.566 m² que se exigen y en cuanto a dotaciones, se prevén 28.000 m², superior a los 23.401,8 m² exigidos.

Por otro lado en el documento de anexo a la modificación se calcula el suelo necesario de cesión por adscripción para dotaciones públicas de sistemas generales, calculado proporcionalmente a la superficie del polígono 3, obteniendo por este concepto 1.744,77 m² para lo cual cederán las parcelas 48 y 49 con una superficie total de 1.780,50 m².

Así mismo el suelo de cesión por participación de la comunidad en las plusvalías, los 6.353 m² que corresponderían por aplicación del 10%, serían las parcelas 22, 23, 35, 36, 37, 38, 39 y 40 con una superficie de 6.445,43 m².

Hay que hacer notar que el cuadro de superficies resultante del polígono 3 del Sector U.3.1, resultante de las modificaciones realizadas y que figuran en la pág. 6 del anexo a la modificación puntual, difiere sustancialmente del cuadro que figura en la pág. Nº 4 de la modificación.

	ACTUAL	PREVISTO	ANEXO MODIFICACIÓN
Residencial Privado	55.083	53.868	57.175
Residencial Público	9.720	9.720	6.353
Viales y aparcamiento	8.770	9.985	9.985
Zona libre pública	1.302	1.302	1.362

INFORME:

Visto lo anterior cabe concluir que existen discrepancias en cuanto a los datos expresados en los diferentes apartados que componen el proyecto presentado y que la nueva configuración del polígono 3, basada en datos de levantamiento topográfico no varía la ubicación de las zonas libres anteriormente previstas.

Por otro lado no habría inconveniente en modificar el uso de las parcelas 74, 75 y 76 a comercial y hotelero puesto que son usos permitidos en este ámbito.

Para el acuerdo de aprobación definitiva del Ayuntamiento deberá recoger los condicionantes siguientes:

1º.- Se deberá justificar que:

-) Las soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural mejoran su capacidad o funcionalidad y cumplimiento con igual o mayor calidad y eficacia las necesidades y los objetivos considerados.

-) Que la nueva ordenación cuales son sus mejoras para el bienestar de la población y mejor cumplimiento de los estándares legales.

2º.- Se deberá completar el proyecto con planos de información catastral actualizados, garantía del cumplimiento de los compromisos y con la evaluación económica al igual que se hace en el Plan Parcial vigente.

3º.- No se justifican el número de plazas de aparcamiento.

4º.- Certificar que ha sido finalizado el polígono 1 tal como se contempla en el Plan Parcial vigente a los efectos de desarrollar este polígono nº 3.

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

Del acuerdo que finalmente se adopte y del documento que se apruebe definitivamente se trasladará original o copia auténtica a esta Consejería de Obras Públicas

PUNTO.- 6º: PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CORRESPONDIENTE AL POLÍGONO DENOMINADO "VILLARROMÁN III" DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (RÚSTICO DE RESERVA EN LA, EN SIGLAS, LOTAU DE CASTILLA-LA MANCHA) DEL PGOU DE CUENCA, OBJETO DE RECLASIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE PARA CONOCIMIENTO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ADMINISTRATIVO DE P.A.U.s. Y A.I.U.s.

Se remite a esta Delegación Provincial de Obras Públicas en aplicación de lo dispuesto en los 124.1 y 122.7 de la Ley 2/98 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, escrito de Ayuntamiento de Cuenca adjuntando un ejemplar del PAU relativo al polígono denominado "Villaromán III" del Suelo No Urbanizable Común del vigente PGOU de Cuenca, (Rústico de Reserva según la LOTAU) y objeto de reclasificación a suelo Urbanizable mediante instrumento de planeamiento propuesto en el correspondiente PAU.

El proyecto de referencia entra en la Delegación Provincial con fecha 20 de Febrero de 2003, remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, una vez acordada su aprobación por el Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 21 de Noviembre de 2002, determinándose asimismo la gestión indirecta del Programa y su adjudicación a favor de la mercantil Construcciones Villarejo S.A. como agente urbanizador para la gestión y ejecución.

Se exponen, en el escrito del Ayuntamiento, los antecedentes sobre la documentación del presente expediente, tramitado a través del procedimiento simplificado.

La Propuesta de Modificación del Plan General y documentación del PAU se remitió a la Consejería de Obras Públicas en enero de 2002, obteniendo informe previo y vinculante emitido por el Consejero de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de fecha 4 de noviembre de 2002, tras el correspondiente informe de la Comisión Regional de

Urbanismo emitido en sesión celebrada el 17 de Julio de 2002 y los informes técnicos aclaratorios emitidos por el Ayuntamiento de Cuenca con fechas 25 y 31 de Octubre, favorable, sin perjuicio de que el documento que obtenga la aprobación definitiva por el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca debe contener la corrección de las deficiencias que se señalan en tal informe siendo comunicado por fax al Excmo. Ayuntamiento el 11 de Noviembre de 2002.

Entregada la documentación complementaria sobre las correcciones requeridas por la parte interesada con fecha 18 de Noviembre de 2002, (Construcciones Villarejo S.A) e informada favorablemente por el Ingeniero Municipal de Caminos , Canales y Puertos y por el Jefe del Servicio municipal de urbanismo con fechas 15 y 18 de Noviembre de 2002, se propone al Ayuntamiento Pleno el acuerdo sobre la aprobación definitiva.

ESTUDIO TÉCNICO

La Documentación presentada en esta Delegación está constituida por:

- 1.- Documento de Modificación del Plan general (PGOU de Cuenca) y Adaptación a la LOTAU
- 2.- Documento del Plan Parcial
- 3.- Anteproyecto de Urbanización
- 4.- Estudio de Impacto Medioambiental

Modificación y Adaptación a la LOTAU:

El documento recoge las disposiciones complementarias y normativas que conlleva la adaptación de Villaromán III a la nueva Ley autonómica de las determinaciones jurídico económicas que se establecen para este suelo en el Plan General de Cuenca redactado sobre la base de la anterior Ley estatal.

Establece, asimismo, el cambio de clasificación de los terrenos constitutivos del Polígono denominado VILLAROMÁN III de suelo No Urbanizable a suelo Urbanizable, donde se ubica el Area de reparto de un solo sector. Proporcionando la ordenación estructural necesaria para que se de la posibilidad de la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle este suelo, incorporando la correspondiente Ficha de la nueva Área de reparto: Villaromán III, que entre otras establece las siguientes determinaciones:

Superficie Total del Area de Reparto:	622.311,99 m ²
Sistemas Generales adscritos:	132.538,00 m ²
Superficie Neta del Área de Reparto:	489.773,99 m ²

Uso Global: Residencial Colectivo
Uso Global excluyente: Industrial
Usos Compatibles: Resto
Altura máxima de la edificación: Baja + VI (VII)

Sistemas Generales existentes incluidos a efectos de planeamiento:

Viario:	SGV-A	40.681 m ²
	SGV-B	7.701 m ²
	SGV-C	8.539 m ²
	SGV-D	544 m ²

Sistemas Generales no adscritos externos al sector: 3.684 m²

Zonas Verdes:	SGZV-A	51.702 m ²
Equipamientos:	SGE-A	15.281 m ²
	SGE-B	8.090 m ²
Intensidad de Uso Global:		0.60521144 m ² /m ²
Aprovechamiento Lucrativo Máximo:		296.416,83 m ²
Densidad:		45 viv/ha bruta
		57,17 viv/ha neta
Número Máximo de viviendas:		No se establece
		(A efecto de Cesiones:2800)

Tipología de edificación y Coeficientes de Homogeneización:

Residencial Colectiva en altura:	1.30
Residencial VPP en altura:	0.85
Residencial Unifamiliar:	2.50
Resto de usos:	1.20
Aprovechamiento Tipo:	0.601656214

Propuesta de Plan Parcial.

Realizado por el Arquitecto: Adolfo Maldonado Martín.

Se prevé el desarrollo del sector creado de suelo urbanizable Villaromán III mediante Plan Parcial, siendo su Uso global Residencial Colectivo.

Se contemplan las observaciones a la ordenación estructural apuntadas por la Consejería de Obras Públicas, en julio de 2002, sobre la continuidad de los viales de Sistemas generales transversales que vienen de Villaromán II y del eje longitudinal a través de una zona verde central. Establece la delimitación gráfica de las cesiones de uso dotacional.

La Ordenación propuesta en el presente Plan Parcial establece:

1.-Usos Pormenorizados:

SISTEMAS INTERIORES

Suelo privado con Aprovechamiento lucrativo:

Residencial:	Vivienda Colectiva de Renta libre	100.588 m ²
	VPP Colectiva	59.650 m ²
	Unifamiliar Adosada Mancomunada	46.635 m ²

<u>Comercial - Terciario:</u>	<u>19.515,00 m²</u>
Total:	226.388,00 m ²
Suelo público, Cesiones sin Aprovechamiento lucrativo	
Espacios Libres de uso y dominio público	58.382,00 m ²
Dotaciones: Dotacionales docentes	
Otras Dotaciones	73.539,00 m ²
Viario y Aparcamientos	131.212,99 m ²
Servicios: Eléctricos de Centros de Transformación	
Eléctricos de Torres aéreas	252,00 m ²
<u>Total:</u>	<u>489.773,99 m²</u>

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

Espacios Libres	51.702,00 m ²
Viarios	57.465,00 m ²
<u>Total:</u>	<u>132.538,00 m²</u>

SUPERFICIES TOTALES INCLUIDAS EN EL AREA	622.311,99 m²
---	---------------------------------

SISTEMAS LOCALES EXTERNOS AL SECTOR	3.068,00 m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERNOS AL SECTOR	3.480,00 m ²

2.- Aprovechamiento Lucrativo máximo.

El Aprovechamiento tipo del Area de Reparto, obtenido en función de las intensidades propuestas para las tipologías consideradas, como los coeficientes de homogeneización, es:

$$At = 374.417,88 / 622.311,99 = \mathbf{0.601656214}$$

$$A \text{ privativo} = 622.311,99 \times 0.601656214 \times 0.90 = \mathbf{336.976,09}$$

La edificabilidad según el reparto tipológico queda:

TIPOLOGÍA	Coef. hom.	U.A.	M ² TECHO	% M ² TECHO
VPP	0.85	76.500,00	90.000,00	30,38%
Colectiva RL	1.30	224.61,90	172.782,98	58,32%
Unifamiliar RL	2.50	63.700,00	25.480,00	8,60 %
Comercial	1.20	9.600,00	8.000,00	2,70 %

374.417, 88 296.262,98 100,00 %

Cesiones Obligatorias:

Cesión del 10% : $374.417,88 \text{ m}^2 \times 0.10 = 37.442 \text{ U.A}$

Que equivale a $37.442 / 0.85 = 44.049 \text{ m}^2$ de techo.(construidos)

Se deja una parcela de 23.726 m² de superficie de Cesión al Ayuntamiento
que supone una edificabilidad de $1.86 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Reservas de suelo para Dotaciones:

Superficie neta del Area : $489.773,99 \text{ m}^2$

Aprovechamiento Lucrativo máximo: $296.262,98 \text{ m}^2$

Espacios Libres:

Edificabilidad mayor de $6000 \text{ m}^2/\text{ha}$ $18 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 \text{ c} = 53.327 \text{ m}^2$ suelo

En el PP se proyecta una superficie de Espacios libres de 58.382 m²

Dotaciones:..... $20 \text{ m}^2/1100 \text{ m}^2 \text{ c} = 59.253 \text{ m}^2$ suelo

En el PP se han previsto una superficie de Dotaciones de 73.539 m² de suelo

Aparcamientos:

Se establece una plaza por vivienda, estimándose 2800 viviendas en total

En el PP se proyectan 2.812 plazas de aparcamiento.

3.- Plan de Etapas.

Se propone una sola fase para la realización de las obras de Urbanización, con un plazo máximo de 5 años contado a partir de la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización.

4.- Estudio Económico- Financiero.

Lo refiere a la Propuesta Jurídica Económica que integra el PAU. (que se presentará en el momento procedimental previsto en el art.121.2)

5.- Gestión.

El Plan Parcial se desarrolla mediante el sistema de Gestión Indirecta del PAU.

6.- Ordenanzas Regulatoras.

Establece unas Disposiciones Generales y el Régimen Urbanístico del suelo.

Introduce unas Normas de la Edificación donde establece unas Normas Generales comunes a todas las Zonas y otras particulares para cada Zona definida en el Plan Parcial: asignando a cada de ellas una Ordenanza del PGOU con algunas especificaciones.

Residencial Unifamiliar.....	Zona 5 Grado 1
Residencial Colectiva en Manzana Cerrada.....	Zona 3 Grado 3
Residencial Colectiva en Bloque abierto.....	Zona 4 Grado 1
Comercial Privado.....	Zona 4 Grado 1
(con las Condiciones particulares de los usos del PGOU de Cuenca)	
Terciario.....	Zona a Grado A
(con las Condiciones particulares de los usos del PGOU de Cuenca)	
Suelos de Equipamiento Público:	
Dotaciones.....	Zona1 Grados 1 y 2

Anteproyecto de Urbanización:

Realizado por el Ingeniero Técnico de Obras públicas D. José Manuel López Rebenaque, fechado en Agosto de 2002, consta de Memoria y Planos que comprenden la descripción, esquemas y dimensiones de los viales y las redes e infraestructuras que constituyen la obra de urbanización no existiendo documento de Mediciones y Presupuesto. La documentación gráfica contiene un total de diez planos.

INFORME

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

La documentación presentada en esta Delegación provincial, como integrante del PAU consiste en una Alternativa Técnica que incluye **Modificación y Adaptación a la LOTAU** al tratar de desarrollar un suelo clasificado como suelo no urbanizable en el PGOU de Cuenca, para su reclasificación como urbanizable.

Aporta asimismo documento del **Plan Parcial** redactado para la ordenación del nuevo sector, apuntando en los planos del mismo que el diseño de manzanas y situación de la edificación en ellas grafiada no es vinculante. Se prevén sobradamente y se localizan las Cesiones obligatorias para dotaciones locales y las Cesiones del 10% del Aprovechamiento al Ayuntamiento, así como las de los Sistemas generales previstas. Además se urbanizan sistemas locales y generales externos al área pero necesarios para la conexión y adaptación con los viales existentes. Se incluye el Estudio de Impacto Medioambiental, realizado por el Biólogo D. Francisco Duran Ramos que estima el proyecto de escaso impacto dada la proximidad al casco urbano de Cuenca, y considerando la actuación perfectamente viable. En el Plan Parcial no se incluye un Estudio económico financiero al que se refiere el Art.30.3º de la LOTAU remitiéndolo a la Proposición jurídico- Económica del PAU.

El Anteproyecto de Urbanización, respecto al mismo se observa que cumple en general con la documentación requerida aunque no muy exhaustivamente, dando unas instrucciones y características muy genéricas de la obra de urbanización. Tanto el Presupuesto estimativo de los costes de la misma como los plazos de ejecución se remiten a la Proposición Jurídico-Económica. Igualmente se expresa en los planos que los diseños son orientativos y sin carácter vinculante.

No se presenta en la presente documentación, la propuesta de Convenio, ni la Proposición Jurídica – Económica conforme al Art. 120.3 de la LOTAU

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 Área “Villaromán III” de suelo No Urbanizable Común en el vigente PGOU de Cuenca ahora reclasificado a Urbanizable.

2º) Ratifica la inscripción en el Registro Administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico del P.A.U. correspondiente al área “Villaromán III” de suelo reclasificado como urbanizable de fecha 28 de febrero de 2003 nº de folio OF2527994.

PUNTO 7.1.- NAVE SIN USO DEFINIDO, PROMOVIDO POR EUGENIO VALERA CARRAIRA, EN OLIVARES DE JÚCAR (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable de fecha 14-12-01.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 4-12-01.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 125 de fecha 30-11-01. Sin alegaciones.
- Informes de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 8-1-02 y 7-3-03, indicando que la cubierta (de chapa galvanizada) se pintará de un color que se integre paisajísticamente con el entorno (teja o verde preferentemente).

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 130 del polígono nº 522, término municipal de OLIVARES DE JÚCAR, con una superficie de 80.859 M².

La superficie construida será de 800 m². Se destinará a encerradero de ganado caprino para una explotación de 350 hembras.

Dispone de agua de un sondeo propio y justifica no ser necesaria sistema de depuración al no generarse vertido de aguas.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, (superficie mínima de la finca vinculada), como administrativos (informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 27-3-03) 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 7.2.- PARQUE EÓLICO “LA MUELA I”, PROMOVIDO POR ENERGÍAS EÓLICAS EUROPEAS S.A., EN VARA DE REY Y ATALAYA DEL CAÑAVATE (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable de VARA DE REY de fecha 5-4-02.
- Informe municipal favorable de ATALAYA DEL CAÑAVATE de fecha 5-4-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 5-4-02 tanto de VARA DE REY como de ATALAYA DEL CAÑAVATE.
- Información pública: publicado en el DOCM de fecha 21-8-02. De las alegaciones recibidas ninguna plantea repercusiones con afecciones urbanísticas.
- El proyecto ha sido objeto de DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (DIA) según Resolución de 22-1-03 de la Dirección General de Calidad Ambiental, según la cual se “... considera ambientalmente viable la construcción del parque eólico y su línea eléctrica de evacuación, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el correspondiente Órgano sustantivo (Dirección General de Industria y Energía de la Consejería de Industria y Trabajo)”.
- Resolución de fecha 21 de marzo de 2003 de la DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA de aprobación del proyecto del parque eólico “LA MUELA I”.

ESTUDIO TÉCNICO:

El proyecto define las obras e instalaciones necesarios para la realización del parque eólico, las separatas de las partes del proyecto que afectan a bienes, instituciones, obras o servicios, centros o zonas dependientes de otras Administraciones Públicas, Organismos, Corporaciones, memoria descriptiva, planos de situación y emplazamiento de los aerogeneradores, instalaciones, edificaciones y obras auxiliares con presupuesto general, punto de evacuación de la energía producida, acompañada de la conformidad de la empresa receptora, estudio de impacto ambiental y relación de instalaciones acogidas al régimen especial.

El parque eólico "LA MUELA I" se ubica en los términos municipales de VARA DE REY y ATALAYA DEL CAÑAVATE. En cuanto a sus características, está formado por 33 aerogeneradores (31 en VARA DE REY y 2 en ATALAYA DEL CAÑAVATE) de 1.500 kW de potencia unitaria y una potencia total de 49,5 MW. Líneas de evacuación subterráneas hasta la ST de Cerro Calderón.

La finalidad del parque es la producción de energía eléctrica mediante generación eólica.

INFORME:

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

Según la mentada RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA el Parque dispondrá de 33 Aerogeneradores de 1.500 kW de potencia nominal (potencia total de 49.5 MW), con rotor de 77 m de diámetro, sobre torre de sustentación de 80 m metálica tubular, incluyendo generador asíncrono de cuatro polos de 1.500 kW, que genera energía a 690 V y transformador de 1700 kVA de potencia, con relación de transformación de 0,69/20 kV. Líneas de evacuación subterráneas, mediante conductores RHZ1 /12-20 kV de 95, 240 y 400 mm² de sección y una longitud total de 6,3 km aproximadamente. Incluye protecciones de máquina e instalaciones eléctricas y sistema de control y recogida de datos. La finalidad será la producción de energía eléctrica mediante generación eólica.

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 (RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA de 21-3-03, así se ha integrado la evaluación de impacto ambiental preceptiva Resolución de 22-1-03, indicando que el Organismo Sustantivo es la Dirección General de Industria y Energía, que será la encargada última del control e inspección del cumplimiento del programa de seguimiento y vigilancia de la promotora y de las demás condiciones fijadas en la Declaración de Impacto Ambiental, significando en especial, que, como quiera, que la construcción del parque afecta a la vía pecuaria (Vereda de Calvillos) por lo que será necesario disponer de la correspondiente autorización de ocupación de acuerdo con la Ley de Vías Pecuarias, INFORME FAVORABLE DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE SANEAMIENTO de fecha 30-5-02) asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Aprovechamiento urbanístico que corresponde a los Municipios, ofrecimiento de la promotora y aceptación expresa del Ayuntamiento de VARA DE REY fecha 1 de marzo de 2003 y del Ayuntamiento de ATALAYA DEL CAÑAVATE de fecha 3-3-03, de conformidad con el Art. 64 de la LOTAU, consistente en el 10% de la superficie afectada por el parque y optar por el canon sustitutorio..

Plan de restauración reponiendo los terrenos a su primitivo estado recogido en la Declaración de Impacto Ambiental.

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

PUNTO 7.3.- PARQUE EÓLICO “CERRO DEL CALDERÓN”, PROMOVIDO POR ENERGÍAS EÓLICAS EUROPEAS, S.A., EN VARA DE REY, ATALAYA DEL CAÑAVATE Y SISANTE (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informes Municipales favorables de fecha 9-4-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fechas 9-4-02 de VARA DE REY y ATALAYA DEL CAÑAVATE y 18-4-02 de SISANTE.
- Información pública: publicado en el DOCM de fecha 21-8-02. Las alegaciones recibidas no plantean repercusiones con afecciones urbanísticas.
- El proyecto ha sido objeto de DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (DIA) según Resolución de 22-1-03 la Dirección General de Calidad Ambiental, según la cual se “... considera ambientalmente viable la construcción del parque eólico y su línea eléctrica de evacuación, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el correspondiente Órgano sustantivo (Dirección General de Industria y Energía de la Consejería de Industria y Trabajo)”.
- Resolución de fecha 21 de marzo de 2003 de la DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA de aprobación del proyecto del parque eólico “CERRO DEL CALDERÓN”, y de aprobación de proyecto y declaración en concreto de utilidad pública de su subestación transformadora y línea eléctrica aérea de evacuación de energía.

ESTUDIO TÉCNICO:

El proyecto define las obras e instalaciones necesarios para la realización del parque eólico, las separatas de las partes del proyecto que afectan a bienes, instituciones, obras o servicios, centros o zonas dependientes de otras Administraciones Públicas, Organismos, Corporaciones, memoria descriptiva, planos de situación y emplazamiento de los aerogeneradores, instalaciones, edificaciones y obras auxiliares con presupuesto general, punto de evacuación de la energía producida, acompañada de la conformidad de la empresa receptora, estudio de impacto ambiental y relación de instalaciones acogidas al régimen especial.

El parque eólico “CERRO DEL CALDERÓN” se ubica en los términos municipales de VARA DE REY, ATALAYA DEL CAÑAVATE y SISANTE. En cuanto a sus características, está formado por 33 aerogeneradores (13 en VARA DE REY, 17 en SISANTE y 3 en ATALAYA DEL CAÑAVATE) de 1.500 kW de potencia unitaria y una potencia total de 49,5 MW.

La finalidad del parque es la producción de energía eléctrica mediante generación eólica. Subestación transformadora “CERRO DEL CALDERÓN”, se ubicará en el término

municipal de VARA DE REY. FINALIDAD la conexión de los parques eólicos CERO DEL CALDERÓN y la MUELA I a la LAAT de 132 kV para la evacuación de la energía eléctrica generada. Dispondrá de un edificio prefabricado para la sala de celdas, sala de control y servicios auxiliares. Es del tipo intemperie-interior.

Línea aérea de alta tensión a 132 KV, simple circuito, de S.T. Cerro del Calderón a L/ST Cuesta Colorada-Ap 46 de L/Olmedilla-Villarobledo. Términos municipales afectados Sisante, Vara de Rey y Atalaya del Cañavate. Finalidad la evacuación de la energía eléctrica generada en los parques eólicos de CERRO CALDERÓN y LA MUELA I.

INFORME:

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

Según la mentada RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA el Parque dispondrá de 33 Aerogeneradores de 1.500 kW de potencia nominal (potencia total de 49.5 MW), con rotor de 77 m de diámetro, sobre torre de sustentación de 77 m metálica tubular, incluyendo generador asíncrono de cuatro polos de 1.500 kW, que genera energía a 690 V y transformador de 1700 kVA de potencia, con relación de transformación de 0,69/20 kV.. La finalidad será la producción de energía eléctrica mediante generación eólica. Incluye la subestación transformadora "CERRO DEL CALDERÓN" y la línea aérea de alta tensión de S.T. Cerro del Calderón a L/S.T. Cuesta Colorada-Ap. 46 de L/Olmedilla-Villarobledo.

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 (RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA de 21-3-03, así se ha integrado la evaluación de impacto ambiental preceptiva (Resolución de 22-1-03), indicando que el Organo Sustantivo es la Dirección General de Industria y Energía, que será la encargada última del control e inspección del cumplimiento del programa de seguimiento y vigilancia de la promotora y de las demás condiciones fijadas en la Declaración de Impacto Ambiental, significando en especial, que, como quiera, que la construcción del parque afecta a la vía pecuaria (Vereda de Calvillos) por lo que será necesario disponer de la correspondiente autorización de ocupación de acuerdo con la Ley de Vías Pecuarias, INFORME FAVORABLE DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE SANEAMIENTO de fecha 30-5-02) asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Aprovechamiento urbanístico que corresponde al Municipio, ofrecimiento de la promotora y aceptación expresa del Ayuntamiento de VARA DE REY fecha 1 de marzo de 2002, del Ayuntamiento de SISANTE de fecha 6-5-02, y de ATALAYA DEL CAÑAVATE de fecha 3-3-02 de conformidad con el Art. 64 de la LOTAU, consistente en el 10% de la superficie afectada y optando por el canon sustitutorio, también, los municipios de VARA DE REY y ATALAYA DEL CAÑAVATE.

Plan de restauración reponiendo los terrenos a su primitivo estado recogido en la Declaración de Impacto Ambiental.

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

PUNTO 7.4.- AUTORIZACIÓN DE INSTALACIÓN DE UNA UNIDAD DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR AGRÍCOLA VIRGEN DE URBANOS SOCIEDAD COOPERATIVA, EN TORREJONCILLO DEL REY (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 26-3-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 26-3-02
- Información pública: publicado en el DOCM nº 103 de fecha 21-8-02. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 19-7-02.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 219, 220, 221, 222 y 223 del polígono nº 507, término municipal de TORREJONCILLO DEL REY, con una superficie de 17.689 m².

El proyecto consiste en la instalación de un a unidad de suministro de gasóleo A y B para servicio a vehículos y maquinaria agrícola e industrial, en especial para los agricultores y ganaderos de la localidad. Se compone de dos tanques uno de 40.000 litros para gasóleo B y otro de 20.000 litros de gasóleo A.

La superficie destinada a la actividad es de 957 m², desglosada en: un área de las instalaciones de 196 m² edificio de 36 m² (superficie construida, que incluye un aparato surtidor, un despacho, aseos y una sala compresor/almacén) y zona de repostamiento 160 m² y un área de accesos de 761 m².

Dispone de dos accesos, uno por la CV-7035 p.k. 0.220 margen izquierdo y otro por el camino de Urbanos.

Dispone de energía eléctrica, agua y saneamientos municipales.

INFORME:

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) de la LOTAU, la

ubicación en el medio rural, así como por tratarse de una actividad peligrosa.

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 25-7-02, que la califica como peligrosa, autorización de la administración titular de la carretera Diputación Provincial de fecha 2-4-02, autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 18-10-02 y aprobación del proyecto y anexo de la Delegación Provincial de Industria y Trabajo de fecha 12-6-02) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 9.583 m².

Canon sustitutorio ofrecido por la promotora al Ayuntamiento de fecha 10-9-02.

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

PUNTO 7.5.- INSTALACIÓN INDUSTRIAL PARA VALORIZACIONES Y RECUPERACIONES, PROMOVIDA POR ECOVALORE S.L., EN TARANCÓN (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal, de fecha 20-3-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 19-2-02
- 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 28-10-02. Significar que este proyecto ha sido objeto de Declaración de Impacto Ambiental, según resolución de 26-9-02 de la Dirección General de Calidad Ambiental (DOCM nº 128 de 16-10-02) que considera ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración, que deberán incorporarse en la autorización que conceda el Ayuntamiento de Tarancón por ser el Órgano Sustantivo en este procedimiento.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 37 y 44 del polígono nº 19, término municipal de TARANCÓN, con una superficie de 30.000 M2.

El proyecto consiste en una instalación industrial para la valorización y el reciclado de envases y vehículos fuera de uso, en concreto en la valorización, reciclado y reutilización de envases y residuos de envases que presenten alguna característica de peligrosidad y toxicidad (envases de medicamentos, fitosanitarios, cosmética, pinturas, etc.) y tratamiento y desmontaje

y descontaminación de vehículos fuera de uso. Asimismo, almacenamiento de residuos para su traslado a otras instalaciones.

Se proyecta una planta industrial con una ocupación de 15.000 m² consistente en dos naves diáfanas de 105x40 m. de dimensiones la primera y de 107x40 m. de dimensiones la segunda, en la que se sitúa un edificio de oficinas de 40x10 m. en dos plantas y adosado a la segunda nave. El resto de la ocupación se distribuye en los viales central y perimetrales a las naves, una zona de tanques delimitada por un muro de hormigón y situada en la parte posterior de la segunda nave, un aparcamiento de vehículos en el acceso de las oficinas y otro de camiones en la parte posterior del terreno, así como los accesos a la planta.

La primera nave, la denominada NAVE-A, es completamente diáfana y sin ninguna distribución interior y tiene una altura de 8,5 m. La segunda nave, la denominada NAVE-B, es también diáfana excepto dos compartimentos para el cuadro de mandos y el control de la báscula, adosados al edificio de oficinas. Interiormente se prevén tres fosos para la futura instalación.

Adosada en la parte principal de la nave se sitúa el edificio de oficinas, de dos plantas. En la primera planta se distribuye con un acceso desde ambos lados, exterior e interior de la nave, un pasillo de distribución, un comedor, vestuarios y aseos diferenciados por sexos y con acceso desde el interior de la nave y un laboratorio.

En la planta superior se prevé una compartimentación de tabiques modulares de despachos y sala de reuniones en función de las necesidades a estudiar, así como unos aseos, situados en el centro de la planta.

Superficie construida NAVE-A	4.238,64 m ²
Superficie construida NAVE-B	3.936,57 m ²
Superficie construida OFICINA planta baja	406,00 m ²
Superficie construida OFICINA planta primera	406,00 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	8.987,27 m²
TOTAL SUPERFICIE OCUPACIÓN EDIFICACIÓN	8.581,21 m²

El acceso se realizará desde la CN-400, con carril de aceleración y deceleración y giro. Dispone de agua y saneamientos municipales.

Justifica la ubicación:

La necesidad de una instalación de estas características en la zona se basa en los datos analizados por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el Plan Regional de Residuos Peligrosos.

Para la consecución del proyecto de recuperación, valorización y eliminación de residuos, ECOVALORE, S.L. se tuvieron en cuenta los siguientes factores a la hora de elegir la ubicación:

- El Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (RAMINP), establece que la

actividad se clasificaría como ***Insalubre y Nociva***.

Debido a esta clasificación, la actividad no puede situarse a menos de 2 Km. de núcleos urbanos.

- La implicación del uso de transportes pesados planteaba también la necesidad de una cierta distancia al núcleo poblacional y la existencia de buenas vías de comunicación. Estas parcelas poseen una situación privilegiada apartadas del núcleo de población, unos 3,5 Km., pero conectadas con vías importantes como la N-400 (Tarancón-Santa Cruz de la Zarza) y N-III.
- Otro factor importante a considerar es la existencia de infraestructuras mínimas como:
 - Red de saneamiento y abastecimiento de aguas.
 - Red de energía eléctrica.
 - Medios de transporte cercanos (autobuses, estación de tren, etc.).
 - Buena localización con respecto a otras comunidades autónomas.
- Por último, la necesidad de un terreno con unas dimensiones mínimas provocó la búsqueda de parcelas con cierta dimensión. La escasez de terrenos con estas características dentro del Suelo Urbanizable del municipio, planteó la posibilidad de tramitar la calificación de Suelos No Urbanizables con escaso valor de conservación natural (suelo agrícola abandonado, poco productivo).

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 y autorización del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de carreteras del Estado en Castilla-La Mancha de fecha 1-4-03) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 15.000 m².

Canon sustitutorio aceptado por el Ayuntamiento de fecha 3-4-03 por un importe de 119.314,23 €, resultado de aplicar el 2% de la inversión total.

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

PUNTO 7.6.- NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA PARA MAQUINARIA Y PRODUCTOS AGRÍCOLAS, PROMOVIDA POR D. ISMAEL HERRÁIZ ÍÑIGUEZ EN PRIEGO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable de fecha 14-3-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 14-3-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 2 de fecha 8-1-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 25-2-03, indicando que se recomienda el uso de elementos naturales para su construcción, con el fin de evitar un impacto paisajístico y que los acabados exteriores y cubiertas se realicen en tonalidades cromáticas acorde con las características del entorno.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca nº 4 del polígono nº 507, término municipal de PRIEGO, con una superficie de 118,133 HAS., vinculando a la construcción 15.000 m².

La superficie construida es de 666 m² (37 x 18). Se destinará a almacén de maquinaria y productos agrícolas 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, 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 7.7.- NAVE ALMACÉN PARA MAQUINARIA Y PRODUCTOS AGRÍCOLAS, PROMOVIDA POR JOSÉ LUIS HERRÁIZ ABARCA, EN CASTEJÓN (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 10-2-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 10-2-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 14 de fecha 3-2-03. Sin alegaciones.

- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 5-3-03, indicando que las características constructivas se adecuaran al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 53 del polígono nº 508 término municipal de CASTEJÓN, con una superficie de 2.100 m².

La superficie construida es de 750 m² desarrollados en una nave almacén de 620 m² y un porche de 120 m². Se destinará a albergar maquinaria, equipamiento y productos cosechados de su explotación. La altura a cumbre es de 9.20 metros y lo justifica por ser la necesaria para la descarga de productos agrícolas.

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 20-2-03) y aportando la documentación oportuna que acredita al promotor para el ejercicio de la actividad a desarrollar en la construcción solicitada (DOS 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 7.8.- NAVE AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR RAMÓN IZQUIERDO CANO, EN LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 4-12-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 4-12-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 15 de fecha 5-2-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 25-2-03.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 363 del polígono nº 96 término municipal de LAS PEDROÑERAS, con una superficie de 4.800 m².

La superficie construida es de 450 m² (15 x 30). Se destinará a la guarda de maquinaria, aperos agrícolas y productos agrarios y almacenaje y corte de ajos en la campaña de recolección.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, 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 21-2-03) y aportando la documentación oportuna que acredita al promotor para el ejercicio de la actividad a desarrollar en la construcción solicitada (DOS 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 7.9.- NAVE AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR LUIS ARAQUE CANO, EN LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 4-12-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 4-12-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 15 de fecha 5-2-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 25-2-03.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 4 y 6 del polígono nº 40 término municipal de LAS PEDROÑERAS, con una superficie de 6.979 m².

La superficie construida es de 330 m² (15 x 22). Se destinará a la guarda de maquinaria, aperos agrícolas y productos agrarios y almacenaje y corte de ajos en la campaña de recolección.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, 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 21-2-03) 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), 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 7.10.- RESIDENCIA PARA MAYORES, PROMOVIDA POR REGENSA PEDROÑERAS S.L., EN LAS PEDROÑERAS (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal, de fecha 3-2-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 11-2-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 18 de fecha 12-2-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 21-1-03
- Autorización de Creación del Centro RESIDENCIA DE MAYORES de fecha 25-2-2003 de la Delegación Provincial de Bienestar Social de Cuenca.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 11, 12 y 17 del polígono nº 65, término municipal de LAS PEDROÑERAS, con una superficie de 16.024,60 m²

El proyecto consiste en una gran residencia, al preverse para 142 residentes, según la denominación que define la Orden de la Consejería de Bienestar Social, la cual regula los centros destinados a las personas mayores en Castilla-La Mancha.

La edificación estará dotada de las siguientes dependencias:

- 1.- Área de dirección y administración.
- 2.- Habitaciones dobles, 53 unidades, dotadas todas ellas con cuarto de baño exclusivo.
- 3.- Habitaciones individuales, 36 unidades, con baño incorporado al igual que las dobles.
- 4.- Dos baños geriátricos uno por planta, con bañera exenta que permita el lavado corporal por inmersión de los usuarios y el acercamiento mediante grúa.
- 5.- Zonas de circulación y distribución, con pasillos de anchura no inferior a 1,50 m.
- 6.- Salas de convivencia, formadas por sala de visitas y cuatro salas de estar.
- 7.- Dos comedores, uno para residentes válidos y otro para asistidos.
- 8.- Servicios higiénicos en las zonas de uso común, con aseos accesibles, uno por sexo.
- 9.- Área de servicios generales, formada por cocina, almacén de víveres y menaje, cuartos de frío, lavandería, zona de eliminación de residuos, almacenes, mantenimiento, seguridad con dotación de un grupo electrógeno, comedor vestuarios de personal, y mortuario.
- 10.- Área de atención especializada, formada por salas de atención geriátrica, enfermería

y sala de rayos, sala de podología, sala de rehabilitación, y dos salas de uso polivalente.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS.

Superficie construida planta baja	2.485,24 m ²
Superficie construida planta primera	2.080,95 m ²
Superficie construida torreones cubierta	57,29 m ²
	<hr/>
Superficie construida edificada	4.623,48 m ²

Justificación de la ubicación:

Se plantea la residencia en suelo rústico de reserva por ser el lugar donde se ha podido adquirir una parcela de dimensiones tan grandes, que se la pueda dotar de zonas verdes y de recreo para desarrollar esta actividad, y por otro lado al ser lindera con suelo urbanizable tenga posibilidad de integración futura en el casco urbano de la población.

Dispone de agua y saneamientos municipales.

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 30-1-03 y Autorización de la Delegación Provincial de Bienestar Social de 25-2-03) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 10.324 m².

Cesión de terrenos ofrecido por la promotora al Ayuntamiento de fecha 11-3-03.

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

PUNTO 7.11.- NAVE ALMACÉN, PROMOVIDA POR EDUARDO SÁIZ JARABO EN HUETE (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable de fecha 28-1-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 24-1-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 20 de fecha 17-2-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 14-3-03 indicando que los acabados exteriores y cubiertas se realicen en

tonalidades cromáticas acorde con las características del entorno y que en ningún caso permanecerán sin tratar superficies de colores brillantes o que produzcan reflejos.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca nº 1011 del polígono nº 534, término municipal de HUETE, con una superficie de 62.729 M².

La superficie construida es de 603,90 m² (33,55 x 18). Se destinará a almacén agrícola para granos, abonos, aperos, etc.

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 (Informe del SERVICIO DE CARRETERAS de esta DELEGACIÓN PROVINCIAL DE OBRAS PUBLICAS, de fecha 3-12-02, indicando que se trata de una variante de población, CM-310, p.k. 103,675 y que la edificación se sitúa a 50 m de la arista exterior de la calzada. Asimismo indica que el acceso lo hará por el camino de servicio) 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 7.12.- NAVE PARA USOS AGRÍCOLAS, PROMOVIDA POR D. FRANCISCO ARAGÓN NAVARRO, EN ZARZA DE TAJO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 20-1-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 20-1-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 20 de fecha 17-2-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 11-3-03, indicando que los acabados exteriores y cubiertas se realizarán en tonalidades cromáticas acorde con las características del entorno. En ningún caso permanecerán sin tratar las superficies de colores brillantes o que produzcan reflejos.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 118 del polígono nº 9 término municipal de ZARZA DE TAJO, con una superficie de 9.852 M².

La superficie construida es de 732,32 m² (53,5 x 13,5). Se destinará a almacén de los

productos obtenidos en la explotación y alojamiento de aperos y maquinaria agrícola.

En cuanto a la nave existente, el Ayuntamiento, con fecha 11-2-03, informa que está totalmente consolidada, pudiéndose considerar como un anexo de la nave en proyecto, no habiendo sufrido ninguna sanción por parte de este Ayuntamiento.

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 11-2-03) 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 7.13.- NAVES PARA AMPLIACIÓN DE UNA GRANJA AVÍCOLA (1ª FASE), PROMOVIDO POR DÑA. ISABEL FUENTES RODRÍGUEZ, EN MARIANA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable de fecha 13-2-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 13-2-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 22 de fecha 21-2-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 8-1-03. Significar que este proyecto ha sido objeto de declaración de impacto ambiental considerándolo ambientalmente viable según Resolución de 8-12-02, de la Dirección General de Calidad Ambiental.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 82 del polígono nº 1, término municipal de MARIANA, con una superficie de 54.400 M².

La superficie construida será de 1621 m². Desglosada en: zona de aves 1.540 m², cuartos técnicos 45.30 m² y almacén 35.70 m² y tendrá una capacidad de 20.000 pollos.

Significar que la explotación dispone actualmente de dos naves de 1.513 m² cada una, y una capacidad de 40.000 pollos. Dichas naves disponen de la pertinente licencia de obras de fecha 28-8-1999.

La ampliación de la explotación con dos nuevas naves se realizará en dos fases por cuestiones económicas, correspondiendo el presente expediente a la fase 1^a.

Dispone de agua de un sondeo propio, vallado perimetral, estercolero, fosa séptica y energía eléctrica.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, (superficie mínima de la finca vinculada), como administrativos (informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 30-1-03, ampliación del expediente 89/00) 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 7.14.- AMPLIACIÓN DE INSTALACIONES PARA PRODUCCIÓN DE LECHONES, PROMOVIDA POR D. FRANCISCO MARTÍN PERPIÑÁN, EN SANTO DOMINGO DE MOYA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 26-9-02
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 28-2-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 22 de fecha 21-2-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 15-1-03.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 39-43, 218, 219 y 265 del polígono nº 31 término municipal de MOYA (SANTO DOMINGO DE MOYA), con una superficie de 27.000 M².

La superficie construida es de 955,78 m² desglosada en: construcciones existentes, una nave de 517,14 m² y lazaretos 49,50 m² y a realizar, una nave de 364,14 m² y oficinas y aseos 25 m². Se destinará a la producción de lechones hasta un peso de unos 20 Kg. Significar que la explotación contaba con 120 madres y ahora se pretende ampliar en 80, pasando la explotación a disponer de 200 madres.

Dispone de agua de la red municipal, vallado perimetral, fosa de purines, vado sanitario y energía eléctrica.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, (superficie mínima de la finca vinculada), como administrativos (INFORME FAVORABLE DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE SANEAMIENTO de 30-1-03) 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 7.15.- ADAPTACIÓN Y AMPLIACIÓN DE GRANJA PORCINA, PROMOVIDO POR GRANJAS INIESTA S.C.L., EN INIESTA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable de fecha 16-12-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 9-9-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 22 de fecha 21-2-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 8-1-03. Significar que este proyecto ha sido objeto de declaración de impacto ambiental considerándolo ambientalmente viable según Resolución de 11-10-02, de la Dirección General de Calidad Ambiental (DOCM nº 145 de 22-11-02).

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 91 del polígono nº 11, término municipal de INIESTA, con una superficie de 13,6697 HAS.

Se trata de una explotación porcina con capacidad para 6.000 plazas de cebo que suponen 720 UGM. Las instalaciones que se planifican consisten en: diez naves de cebo de 60 x 8 metros ($480 \times 10 = 4800 \text{ m}^2$) y una fosa de cadáveres de 7 x 2 x 1,5.

Dispone de agua de un sondeo propio, vallado perimetral y vado de desinfección.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, (superficie mínima de la finca vinculada), como administrativos (informe favorable de la Comisión

Provincial de Saneamiento de fecha 30-1-03) 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 7.16.- REALIZACIÓN DE ÁREA RECREATIVA EN LA FINCA “EL VASALLO”,
PROMOVIDA POR LA ASOCIACIÓN “EL POYAL Y EL VASALLO”, EN
TRAGACETE (CUENCA).**

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 3-2-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 24-2-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 24 de fecha 24-2-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 25-3-03, indicando que las características constructivas se adecuaran al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.
- Informe del Servicio de Carreteras de esta Delegación Provincial de Obras Públicas que indica que:
 - La distancia mínima de la línea de edificación será de 18 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada mas próxima y siempre fuera de la zona de servidumbre de la carretera CM-2106 (8 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación de la carretera).
 - El acceso deberá acondicionarse y afirmarse y deberá tener, en el enlace con CM-2106, una visibilidad mínima de 200 metros a cada lado. Si no cumple esta condición deberán modificar el punto de enlace con CM-2106 o conseguir la citada visibilidad desmontando los terrenos necesarios.
 - Antes de comenzar las obras deberán presentar a esta Delegación Provincial de Obras Públicas un plano con detalles en los que se aprecie claramente, que se cumplen las condiciones anteriores.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 54 del polígono nº 3 término municipal de TRAGACETE, con una superficie de 29,5 HAS.

El fin del área recreativa es servir de lugar de esparcimiento público para los vecinos del municipio de Tragacete y mejora de la propia finca.

Se pretende, con las obras que se proponen, compatibilizar los usos actuales (forestal y ganadero) con el recreativo, mejorando incluso aquellos con alguna de las actuaciones propuestas.

Las actuaciones que se realizarán son:

1º La adecuación de la entrada principal para acceso a la finca (colocación de una puerta de dos hojas de 2 metros cada una).

2º Adecuación del camino de acceso hasta el inicio del área.

3º Vallado ganadero en el límite norte (800 metros lineales a base de postes de madera tratada contra intemperie y pudriciones, espaciados cada 5 metros y de 1,5 metros de altura).

4º Construcción de un albergue rústico (edificación en forma de H de una sola altura, máximo de 5 metros, con una sala delantera de 40 m2 donde se habilitarán 3 chimeneas, dos mesas y asientos y otra trasera de 16 m2 con dos chimeneas y habitáculos centrales para el almacenaje de leñas).

5º Mejora y adecuación de abrevadero para el ganado.

6º Construcción de una zona de recreo de 8.000 m2 (delimitación perimetral a base de barandilla de madera, instalación de una fuente, construcción de barbacoas de planta exagonal con cubierta, dotación de mobiliario (10 mesas de madera, 5 papeleras y 3 contenedores), parque infantil interior de 200 m2 y plantación de arbolado autóctono.

7º Construcción de barreras que impidan el paso a la zona de prados, a base de barandillas.

INFORME:

Las actuaciones no comportan un riesgo significativo para la integridad de los valores objeto de protección en un espacio natural.

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

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

PUNTO 7.17.- NAVE PARA ALMACÉN DE MATERIAS PRIMAS Y MAQUINARIA AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR D. FERNANDO PÉREZ JIMÉNEZ EN MOTA DEL CUERVO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable de fecha 4-2-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 26-3-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 41 de fecha 24-3-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha -----, indicando que se recomienda el uso de elementos naturales para su construcción, con el fin de evitar un impacto paisajístico y que los acabados exteriores y cubiertas se realicen en tonalidades cromáticas acorde con las características del entorno.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca nº 54 del polígono nº 8, término municipal de MOTA DEL CUERVO, con una superficie de 186.000 M².

La superficie construida es de 246,44 m² (20,2 x 12,2). Se destinará a almacenamiento y manejo de materias primas (fertilizantes, semillas) y maquinaria de su explotación agrícola.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, 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 7.18.- NAVE COBERTIZO PARA USO COMO ALMACÉN AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR D. GINÉS GARCÍA TOVAR, EN BELMONTEJO (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 24-3-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 24-3-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 41 de fecha 24-3-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha -----.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 1014 del polígono nº 6 término municipal de BELMONTEJO, con una superficie de 20.927 M².

La superficie construida es de 1.598,50 M² (68 x 25). Se destinará al almacenamiento de paquetes de paja de cereal. La construcción se adecua a este uso al ser totalmente abierta y servir para resguardar la paja de las inclemencias del tiempo que la deteriora.

La nave existente está legalizada, según escritura pública de obra nueva.

INFORME:

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

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

PUNTO 8º.- INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DE ACTIVIDAD RELATIVO A LA ACTIVIDAD DE “NAVE COMPLEMENTARIA DE CAMPA DESTINADA AL ALOJAMIENTO DE UNA FLOTA DE CAMIONES SITUADA EN CARRETERA NACIONAL KM. 183.550, EN CUENCA POR LA MERCANTIL COMPRAVENTA DE MADERAS Y DERIVADOS S.L.”

Con fecha 26 de marzo de 2003 tiene entrada en esta Delegación Provincial escrito del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, remitiendo acuerdo de la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 21 de febrero de 2003, sobre el asunto, del siguiente tenor literal: informar favorablemente, en los términos que en el presente acuerdo son expresados, la pretensión de la sociedad “Compraventa de Maderas y Derivados, S.A.” de obtener licencia municipal para efectuar obras de construcción de una nave complementaria de la actividad de “Campa” de estacionamiento de flota de camiones, en parcela sita en las inmediaciones de la CN (Carretera –Nacional)-400,p.k. (Punto Kilométrico) 183.550, con arreglo al proyecto técnico visado presentado, fechado en junio de 2002 y suscrito por el Sr. Ingeniero Técnico Industrial, D. Carlos Huélamo Valero, y ello considerando que es de aplicación a este caso lo dispuesto en los arts. 67.b. y 172 de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de Castilla-La Mancha, por entender que las obras y usos proyectados no han de dificultar la futura ejecución del planeamiento urbanístico municipal de Cuenca, al ubicarse en terrenos clasificados urbanísticamente como “Suelo no urbanizable común” según el vigente P.G.O.U. (Plan General de Ordenación Urbana) de Cuenca (o “suelo rústico de reserva con arreglo a denominación instituida en la citada, en siglas, L.O.T.A.U. (Ley Orgánica del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha), eso sí, sin perjuicio del mantenimiento y cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de cesión, equidistribución y urbanización si en esa zona se desarrollase en un futuro alguna figura de planeamiento urbanístico que así lo requiriese; y que en definitiva se trata de obras de carácter desmontable que habría de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento y que se condicionaría el otorgamiento de licencia urbanística municipal a la inscripción en el Registro de la Propiedad de tal obligación de demolición sin derecho a indemnización alguna (en tal sentido la parte interesada ya ha aportado al expediente instruido justificación documental visada acreditativa del carácter desmontable de la edificación proyectada).

Siendo preceptivo y vinculante el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, tal y como establece el Art. 172.1 de la citada LOTAU (Ley Orgánica del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha), se acuerda igualmente recabar este informe remitiendo el expediente, con el presente acuerdo, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras

Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de la cual depende orgánicamente la mencionada Comisión Provincial.

Igualmente, y dado que la nave en cuestión se proyecta en las inmediaciones de la Carretera Nacional CN (Carretera Nacional)-400, accediendo directamente los camiones desde tal carretera a la parcela de ubicación de la edificación proyectada, influyendo por tanto, en cierto modo, en el tránsito de vehículos por tal vía de circulación; se acuerda asimismo requerir informe complementario sobre tales extremos a la unidad de Carreteras de Cuenca, dependiente del Ministerio de Fomento, dada la titularidad estatal de esta carretera.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda dejar sobre la mesa el expediente de referencia en tanto se complete el mismo con el informe de la Unidad de Carreteras de Cuenca, dependiente del Ministerio de Fomento que debe remitir el Ayuntamiento de Cuenca a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

Tras la intervención del Sr. Ponente, toma la palabra Dña. M^a Luisa Martínez Basanta en representación de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente, manifestando que la posibilidad de que la construcción de referencia afecte a una vía pecuaria localizada por la zona donde se pretende ubicar la nave.

Tras esta intervención, se acuerda igualmente, por unanimidad, solicitar al Ayuntamiento de Cuenca información sobre si dicha construcción afecta o no a la vía pecuaria.

"PUNTO 9º.- EXPEDIENTE DE ORDENANZA MUNICIPAL DE LA URBANIZACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE CUENCA PARA CONOCIMIENTO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

ANTECEDENTES.

Con fecha 18 de Noviembre de 2002 tuvo entrada en esta Delegación Provincial escrito del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca en el que la Comisión informativa de Urbanismo, Vivienda Obras y Servicios propone la remisión del Proyecto de Ordenanza de Urbanización redactado por el Sr. Ingeniero Municipal de Caminos Canales y Puertos, D. Vicente Belinchón Carlavilla, a los organismos provinciales interesados en la materia, con el fin de que se puedan formular las propuestas y observaciones que se estimen convenientes previo a su redacción definitiva, en plazo de un mes.

La Delegación Provincial de Obras Públicas y Urbanismo emite informe señalando las observaciones que se estiman oportunas al borrador de la Ordenanza y propone a la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 5 de Diciembre de 2002, el traslado al Ayuntamiento de dichas observaciones para su consideración, aprobada la propuesta y remitido el acuerdo al Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, con fecha de salida 11 de Diciembre de 2002, dando conocimiento de que una vez aprobada la Ordenanza por el Pleno del Ayuntamiento deberá remitirse el acuerdo Municipal de aprobación junto con el texto íntegro y definitivo de la Ordenanza, a esta Delegación Provincial con carácter previo a su publicación, en cumplimiento del Art.16 de la LOTAU.

Con fecha 1 de Abril de 2003 se remite escrito del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca junto con el Certificado de la Aprobación inicial de la Ordenanza Municipal de Urbanización por el Ayuntamiento Pleno con fecha 3 de Marzo de 2003, acompañado del texto íntegro aprobado y la aclaración sobre las modificaciones realizadas, a fin de que como interesado, en el plazo de 15 días hábiles, pueda alegar y presentar los documentos o sugerencias que estime oportunas.

ESTUDIO TÉCNICO:

En el nuevo texto aprobado inicialmente se han realizado algunas modificaciones con respecto a la versión presentada a la Comisión de Urbanismo, con objeto de mejorarla, y atendiendo a algunas de las observaciones realizadas:

Las modificaciones efectuadas son:

Se ha introducido un Índice para aclarar la estructura de la Ordenanza.

Se añade la palabra “específicos” en la Disposición Preliminar a fin de acotar más la Ordenanza.

Se han Modificado los artículos: 2º.1,2º.2,3º.1,4º.1,4º.4,5º.1,5º.2,9º.5,12º.1,13º.10, 13º.11,13º.16 y 14º.8,y se han añadido los Arts. 22º y 23º referentes a Vertidos de tierras y vallados de obras, y el 11º.5.

Se suprime el Art. 2º.7.

La estructura de la Ordenanza consta en líneas generales de:

- Índice, conteniendo los apartados de la Ordenanza.
- Una Disposición Preliminar, en la que transcribe el Art.16.2 de la LOTAU.
- Tres Títulos:
 - Título I, dedicado al Proyecto (Artículos 1-15) definiendo el objeto, documentación y procedimiento, y a partir del Art.3 las condiciones que deben de cumplir las diferentes partes de la obra de urbanización: Viario, redes subterráneas, distribución de agua, saneamiento, comunicaciones municipales, alumbrado público, energía eléctrica y telecomunicaciones, pavimentación, gas, señalización y mobiliario urbano y jardinería.
 - Título II , trata de los aspectos relativos a la Ejecución Material (Artículos de 16-23): generalidades de actuación, actuaciones edificatorias, obras de edificación y urbanización simultáneas, control de calidad, ejecución de la jardinería, limpieza de obra, vertidos y vallado de obra.
 - Título III, dedicado a la Entrega y Mantenimiento de las obras.(Artículo 24).
- Dos Disposiciones Adicionales
- Dos Disposiciones Finales

Respecto a las Observaciones realizadas por la Delegación de Obras Públicas y Urbanismo se ha considerado lo siguiente:

Se ha estimado las observaciones referentes a incluir en la Ordenanza el especificar las distancias entre las distintas redes en cruce y paralelismo, incluyéndolo en la modificación del Art. 4º.1. Se ha completado el Art. 2º.1 para establecer el procedimiento completo a seguir para llevar a cabo el Proyecto de Urbanización, y se introduce un Índice y se incluye la palabra “específicos” en la Disposición preliminar con el fin de acotar más el objeto de la Ordenanza y dejar más clara la estructura de la misma.

Se desestiman los puntos observados referentes a:

Establecer los plazos pormenorizados en los que se deben realizar las obras de Urbanización.

Especificar la Normativa de obligado cumplimiento y la recomendable.

Detallar los elementos que integran las obras de Urbanización, para dar visión completa de lo que supone la totalidad de la obra de urbanización.

INFORME:

El texto íntegro de la Ordenanza Municipal de Urbanización aprobado inicialmente, remitida a la Delegación de Obras Públicas no varía apreciablemente en su estructura e intenciones del borrador realizado previamente. Por lo tanto se sigue insistiendo en la mayoría de las observaciones realizadas en el informe por parte de la Delegación Provincial de Obras Públicas de 5 de Diciembre de 2002.

0. Respecto al punto 1º de las observaciones:

En cuanto al establecimiento de plazos para la realización de las obras de urbanización, se refiere a que la Ordenanza contemple la obligatoriedad de todo Proyecto de Urbanización concreto deba de contener dichos plazos pormenorizados como elemento integrante de la documentación.

En cuanto la conveniencia de especificar la Normativa de obligada observancia y la recomendable, si se considera recomendable dado que la finalidad de la Ordenanza es facilitar la labor a los profesionales implicados, cuando además la Ordenanza presente se remite en algunos temas a normativas existentes de manera aleatoria. Sería más razonable hacerlo sistemáticamente. El hecho de que la Normativa vigente cambie no es relevante puesto que la nueva viene en sustitución de la anterior.

0. Respecto al punto 2º y 4º de las observaciones:

En cuanto a detallar completamente los elementos integrantes de las obras de Urbanización, aceptando que resulte excesivamente exhaustiva e innecesaria la enumeración y la referencia expresa a las condiciones generales que han de cumplir los distintos elementos de las obras de urbanización, no se pretende una explicación académica de los elementos constitutivos de una obra de urbanización, sino una referencia en cuanto a las condiciones que deben de cumplir tanto si se establecen en la Ordenanza restricciones o particularidades sobre ellos o simplemente se remite a la Normativa existente. Resultarían así ubicados y ordenados los elementos sobre los que se establece alguna condición específica en la Ordenanza para que resulte realmente al profesional un elemento claro y útil.

0. Respecto al punto 3º de las observaciones:

En cuanto a los temas sobre los que se define, según el Art.16.2 de la LOTAU, a) “Las Ordenanzas Municipales de la Urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la Proyección, Ejecución material, y Entrega y Mantenimiento de las Obras y los servicios de Urbanización”. b) Deben ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las Instrucciones Técnicas dictadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística”.

La Ley indica la necesidad de contemplar en la Ordenanza todos los aspectos relativos al proyecto ejecución, entrega y mantenimiento (sin perjuicio de que se remitan los que se considere oportuno a la normativa sectorial correspondiente), y no solamente aquellos aspectos “específicos” sobre los que la Ordenanza establece alguna condición concreta.

Las Obras de Urbanización comprenden las obras necesarias para dotar a un suelo de los servicios e infraestructuras necesarios para que alcance la condición de solar. La Normativa sectorial existente ya establece unas condiciones generales para el diseño, cálculo, construcción, valoración, control y mantenimiento de las redes de instalaciones y servicios, así como los materiales a emplear.

Parece labor de la Ordenanza municipal establecer, como se expresa en el Art.1º del Título I de la presente Ordenanza, establecer unas condiciones y unos criterios uniformes tanto en la redacción de Proyectos como en el desarrollo de las distintas partes de las obras de urbanización. Por lo tanto es razonable que la labor de la Ordenanza es concretar y reflejar estas condiciones “tipo” específicas que han de cumplir las obras de urbanización, pero sobre la base de la normativa sectorial de obligado cumplimiento e integrada en la misma a fin de que no resulten una serie de condiciones inconexas.

0. Con respecto al texto de la Ordenanza, en el Art. 13º.16 el precio del presupuesto de ejecución material viene especificado en pesetas siendo la moneda actual el Euro.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, por unanimidad acuerda el traslado al Excmo. Ayuntamiento de Cuenca de las alegaciones y sugerencias realizadas por el Servicio de Urbanismo al texto íntegro de la Ordenanza Municipal de Urbanización aprobado inicialmente por dicho Ayuntamiento, de todo lo cual esta Comisión Provincial de Urbanismo se da por enterada.

PUNTO 10º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

No los hubo.

PUNTOS FUERA DEL ORDEN DEL DÍA

1º.- PUNTO FUERA DEL ORDEN DEL DÍA

NAVE AGRÍCOLA SOBRE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE, PROMOVIDA POR D. VIDAL PAÑOS JIMÉNEZ, EN EL PERAL (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 7-2-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 7-2-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 33 de fecha 10-3-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 7-4-03, indicando 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 finca 24 del polígono nº 5 término municipal de EL PERAL, con una superficie de 3.398 m².

La superficie construida es de 423,5 m² sobre una construcción anterior, que se utilizaba como naves sótanos utilizadas para la producción de champiñón por lo que se encuentra semienterrada. Se destinará a almacén de aperos y vehículos agrarios. Dispone de agua potable.

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 7-2-03) y aportando la documentación oportuna que acredita al promotor para el ejercicio de la actividad a desarrollar en la construcción solicitada (UN CUPON DE LA SEGURIDAD SOCIAL EN EL REGIMEN ESPECIAL AGRARIO CUENTA PROPIA al darse de alta con fecha 1-3-03 y DECLARACIÓN CENSAL de inicio de actividad en la agricultura, de fecha 1-3-03), 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.

2º PUNTO FUERA DEL ORDEN DEL DÍA

VIVIENDA UNIFAMILIAR, PROMOVIDA POR JOHN PETER DOUGLAS, EN BUENACHE DE LA SIERRA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal de fecha 2-4-03, en el que indica que: “visto el informe del técnico municipal incumpliría el artículo 55 de la LOTAU, en especial el punto e), así como con otros conceptos de vivienda unifamiliar tal y como se conoce normalmente (distribución de espacios, iluminación y ventilación, estancias bajo el nivel del terreno, etc.)
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 2-4-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 20 de fecha 17-3-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 11-3-03, indicando que se recomienda el uso de elementos naturales para su construcción con el fin de evitar un impacto paisajístico negativo.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 196, 202, 203 y 204 del polígono nº 4, término municipal de BUENACHE DE LA SIERRA, con una superficie de 18.000 M².

Se trata de un proyecto básico de vivienda unifamiliar redactado por los arquitectos Ramón Osma Cantero y Angel Cubells Millán, visado con fecha 19-11-02 y un plano de localización con fecha 21-3-03. Describen la edificación como una vivienda unifamiliar semienterrada en ladera con dos volúmenes formados en planta baja por cilindros y en planta primera casquetes esféricos conexiónados por un pasillo en cada una de las plantas. Define la planta baja como zona de noche y una superficie construida de 132,98 m² y la primera como zona de día de 131, 86 m², total 264,84 m².

Con fecha 20-3-03, los proyectistas, previa petición, manifiestan: que el abastecimiento de agua se realiza mediante aljibe que recoge el agua de lluvia; el saneamiento se realiza mediante fosa séptica par depuración de aguas residuales, antes de hacer el vertido a la parcela del agua depurada; la energía eléctrica se realiza mediante placas solares y acumulación de baterías y en cuanto a las reglas de obligado cumplimiento establecidas en el artículo 55.1 de la LOTAU, dicen que la vivienda semienterrada que no presenta grandes volúmenes de impacto exterior, y con cubierta vegetal.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, incumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto las determinaciones de ordenación de directa aplicación establecidas en el artículo 55.1 de la LOTAU, en concreto no se ajusta a las siguientes reglas: a) no podrán romper el paisaje; e) las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la

arquitectura rural o tradicional, como las condiciones estéticas establecidas en las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON ÁMBITO PROVINCIAL, a) las edificaciones se construirán con materiales apropiados al carácter y destino de las mismas, así como al lugar donde se ubiquen; c) tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural.

Tras la intervención del Sr. Ponente, hubo un pequeño debate, en el cual, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad, acordó solicitar a los redactores del proyecto de la vivienda unifamiliar, dadas las peculiaridades del mismo, una visión gráfica y descriptiva (ej. Montaje Digital) del impacto de la construcción en el paisaje rural donde se ubicará una vez ejecutada la obra, dejando sobre la mesa el expediente.

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