

ACTA Nº 3/2003

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

En Cuenca, siendo las **10,00** horas del día **dieciocho de junio 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:

VICEPRESIDENTE: Juan Manuel Ávila Francés, Delegado Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en Cuenca.

VOCALES:

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

D. Juan Malavia García, en representación de la Delegación de Industria y Trabajo.
Dña. Luisa Martínez Basanta, en representación de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente.

D. Martín Beneit Molina, en representación de la Delegación de Sanidad.

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

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.

VOCALES:

D. Alberto Mayordomo Mayordomo, experto en Urbanismo.

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

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

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

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

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

ORDEN DEL DÍA

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

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

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

TRAMITACIÓN:

Certificado de la Secretaría de Ayuntamiento de exención de Plan de Ordenación Municipal, con fecha 20/03/2000.

I. Art. 36.1. Concertación interadministrativa. Avance del Plan. CONSULTAS a:

A. MUNICIPIOS COLINDANTES:

Comunicación a municipios colindantes para el trámite de consulta para la concertación interadministrativa con fecha 21-03-2001: Pozorrubielos de la Mancha, Villanueva de la Jara, Iniesta y Motilla del Palancar.

Certificados de los Ayuntamientos de los Municipios colindantes dando su conformidad al Avance del PDSU.

B. ADMINISTRACIONES COMPETENTES:

1º.- Comunicación a las Delegaciones Provinciales de las Consejerías de: Trabajo e Industria, Agricultura y Medio Ambiente, Obras Públicas, con fecha 9-05-2001.

Contestación de la Delegación de Industria y Trabajo sin observaciones. Fecha 29/05/2001

Contestación de la Delegación de Obras Públicas, con fecha 6/07/2001.

Contestación de la Delegación de Educación y Cultura, con fecha 22/06/2001, solicitando plano de ubicación de edificios catalogados.

Contestación de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente, con fecha 08/06/2001, solicitando documentación para Evaluación de Impacto ambiental. Realizada Evaluación ambiental previa y remitida con fecha 16/08/2001 al Ayuntamiento y al Servicio de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas.

2º.- Comunicación a la Diputación Provincial, con fecha 9-5-2001.

Informe favorable de la Diputación Provincial de Cuenca, con fecha 7/06/2001.

3º.- Comunicación a la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla la Mancha y la Confederación Hidrográfica del Júcar, con fecha 21/03/2001.

Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, con fecha 24/05/2001.

Informe de la Demarcación de carreteras del Estado en Castilla la Mancha, Unidad de carreteras en Cuenca, con fecha 20/04/2001.

II. Art. 36.2.

A. INFORMACIÓN PÚBLICA:

Certificado de la Secretaría de la Alcaldía declarando procedente someter el expediente al trámite de Información pública 30-09-2002. (Acuerdo del Pleno en sesión del 25/09/2002)

Publicación en:

- El periódico **El Día de Cuenca** de fecha 17-10-2002
- **D.O.C.M.** nº 133 28/10/2002
- Boletín Oficial de la Provincia nº 125 30/10/2002
- Certificado Municipal de fecha 6-3-03 de que el proyecto diligenciado del plan ha estado expuesto en el municipio.

Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de presentación de tres alegaciones durante el periodo de exposición al público, por las siguientes personas:

1ª.- D. José Antonio Cortijo Parreño, con fecha 23/11/2002.

2ª.- Dña. Angustias Carretero Monedero con fecha 27/11/2002.

3ª.- Dña. Teresa Mora Huerta, D. Virgilio Toledo Navarro y D. José Antonio Cortijo Parreño, con fecha 02/12/2002 y retirada mediante escrito con fecha 31/12/2002.

B. INFORMES DE LAS ADMINISTRACIONES.

1º.- Solicitud a:

- Delegación Provincial de Obras Públicas de fecha 18-10-02.
- Dirección General de Calidad Ambiental. 18-10-02.
- Delegación Provincial de Educación y Cultura. 18-10-02.
- Unidad de Carreteras del Estado en Cuenca. 11-10-02.
- Confederación Hidrográfica del Júcar. 16-10-02.

2º.- Informes:

- Delegación Provincial de Obras Públicas con fecha 21-11-02.
- Dirección General de Calidad Ambiental. 24-10-02.
- Delegación Provincial de Educación y Cultura: Acuerdo de la Comisión de Patrimonio en sesión de fecha 23-1-2003, acordando informarlo favorablemente e indicando que una vez redactada la Carta Arqueológica deberá incorporarse como documento complementario al Plan de Delimitación.
- Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de fecha 14-4-03, indicando que en el documento han quedado reflejadas las consideraciones y especificaciones marcadas por la Evaluación Ambiental Previa.

C. DICTÁMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.

Certificado municipal de fecha 6-3-03 de que se han alcanzado acuerdos con los municipios colindantes, en fase de concertación administrativa por lo que se ha omitido este trámite.

III. Art. 36.3

Aprobación inicial en sesión de 11-03-2003 (Certificado con fecha 12-03-2003). En el acuerdo de aprobación se estima la alegación presentada, por parte de Dña. Angustias Carretero Monedero, y se desestima la alegación de D. José Antonio Cortijo Parreño.

ESTUDIO TÉCNICO:

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano que se presenta se plantea por iniciativa del Ayuntamiento de El Peral, según proyecto elaborado por el Arquitecto redactor D. Carlos Bermejo Patón. El proyecto esta constituido por un documento fechado en Marzo de 2003.

El documento consta de:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información
- Memoria Justificativa
- Normas Urbanísticas (Ordenanzas generales y particulares).
- Planos de Ordenación
- Informe Ambiental Previo

1.-Memoria Informativa

Consta de 5 Capítulos en los que detalla:
 Encuadre Territorial
 Características Socioeconómicas
 Medio Urbano
 Afecciones
 Capacidad económica y Gestión Municipal.

Se definen en esta parte de la Memoria las características que definen el término Municipal y se han de tener en cuenta en la Ordenación territorial y Urbanística

2.- Planos de Información.

Se aportan los siguientes planos de Información:

- I-1.01 Encuadre Provincial
- I-1.02 Encuadre Comarcal
- I-1.03 Encuadre Municipal 1
- I-1.04 Encuadre Municipal 2
- I-2.01 Clasificación del suelo. Planeamiento anterior
- I-2.02 Zonificación y Usos. Planeamiento anterior
- I-3.01 Equipamiento Urbano público
- I-4.01 Infraestructuras Urbanas. Abastecimiento de aguas
- I-4.02 Infraestructuras Urbanas. Red de Saneamiento
- I-4.03 Infraestructuras Urbanas. Red de Baja Tensión. Alumbrado público
- I-4.04 Infraestructuras Urbanas. Estado de las calles

3.- Memoria Justificativa

La Justificación de la redacción del presente PDSU tiene su conveniencia y oportunidad en base a nula o escasa eficacia del anterior proyecto, la necesidad de control del desarrollo incontrolado del casco urbano y la adaptación al nuevo marco legal urbanístico.

Se pretende la regulación de los actos de construcción, asegurar la existencia de suelo urbano suficiente para absorber la demanda, mejora de los servicios públicos, la adecuación de la capacidad de gestión municipal a la problemática urbanística.

Existe una ligera demanda de viviendas de segunda residencia así como una estabilización de la población y cierto florecimiento de la actividad industrial, comercial y turística

sobre las que merece incidir en su desarrollo. En la actualidad el suelo urbano es suficiente para atender a las necesidades a corto plazo, debido a la ejecución de obras ordinarias de pavimentación, abastecimiento de aguas etc. por parte de la Diputación Provincial, se pretende clasificar Suelo Urbano de Reserva contiguos al Suelo Urbano Consolidado para cubrir las necesidades a medio y largo plazo.

El Plan clasifica el suelo en: Urbano y Rústico, atendiendo al Art.48 de la LOTAU.

1.- Suelo Urbano: con una Superficie total de 606.494 m². A su vez clasifica suelo urbano consolidado y suelo urbano de reserva. Establece 5 Ordenanzas reguladoras en suelo urbano:

Casco Urbano Consolidado
Ensanche
Industria ligera y Talleres
Equipamiento y Dotaciones
Zonas Verdes y Espacios Libres.

2.- En Suelo Rústico diferencia, de acuerdo con el Art. 47 de la LOTAU, dos clases: Rústico de Reserva y Rústico de Protección, distinguiendo en este último los grados siguientes:

Rústico de Protección de Infraestructuras
Rústico e Protección Ambiental de Vías Pecuarias
Rústico de Protección Ambiental de Cauces y Zonas húmedas
Rústico de protección Natural de interés Forestal y Agrícola
Rústico de Interés Cultural y Arqueológico

Las Superficies correspondientes de los suelos Clasificados son:

Suelo Urbano Consolidado.....	454.699 m ² (74,97%)
Suelo Urbano de Reserva.....	151.795 m ² (25,03%)

Total Suelo Urbano..... 606.494 m²

Total Suelo Rústico..... 85.533.506 m²

Total Termino Municipal..... 86.140.000 m²

En cuanto a la Gestión, se pretende la máxima simplificación, estableciendo:

En Suelo Urbano Consolidado: Actuación directa en aplicación de la Ordenanza de aplicación, con la concesión de la oportuna licencia municipal. Quedan vinculados a la edificación y a solventar las insuficiencias para alcanzar la condición de solar mediante el proyecto de obras públicas ordinarias previsto en el Art. 111.3. Afirma el no incremento de edificabilidad respecto al anterior preexistente al mantener las alturas y ocupaciones establecidas en el mismo.

En Suelo Urbano de Reserva: Se reserva en aplicación del Art. 48 de la LOTAU una tercera parte de su superficie para Viario, Equipamiento, y Espacios Libres. La Ejecución de la Urbanización se realizará mediante Obras Públicas Ordinarias en aplicación del Art.129, las Unidades de actuación, irán delimitándose y desarrollándose según criterio municipal, en aplicación del Art. 114.3, limitándose las Cesiones a las reservas para dotaciones y pudiendo eximirse del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada la no generación de plusvalías.

El estudio económico aportado establece un valor unitario de urbanización de 20€/m2 bruto, dando un coste total de la urbanización del total del suelo urbano de reserva de:

SUR Zona Norte.....	38.658 m2x 20 € =	773.160 €
SUR Zona Este.....	35.458 m2x 20 € =	709.160 €
SUR Zona Sur.....	77.679 m2x 20 € =	1.553.580 €

Total..... 3.035.900 €

En Suelo Urbano de Reserva prevé una superficie ordenada no inferior a un tercio de su superficie para viario, dotaciones y espacios libres:

Superficie de SUR.....151.795 M2

La Superficie reservada para Dotaciones ha de ser superior a:
 $0.33 \times 151.795 = 50.092 \text{ m}^2$

SUR Zona Norte.....	Viario.....	14.620 m2
	Espacios Libres.....	1.617 m2

SUR Zona Este.....	Viario.....	9.017 m2
	Espacios Libres.....	3.001 m2

SUR Zona Sur.....	Viario.....	18.607 m2
	Espacios Libres.....	9.472 m2
	Dotaciones.....	13.511 m2

Total Reservas para Dotaciones, Viario y Espacios Libres.....69.845 m2

Respecto a la Situación de Edificaciones preexistentes fuera de Ordenación. Se atiene a lo estipulado en el Art. 24.d de la LOTAU.

4.- Normativa Urbanística.

- El Capítulo 1º lo dedica a Generalidades
 Establece el Ámbito de aplicación: El Término Municipal
 Vigencia: Indefinida
 Efectos de su aprobación : los establecidos en el Art.42
 Interpretación: corresponde al Ayuntamiento de El Peral,
 Innovación, Revisión y Modificación que remite a los Art. 39,40 y 41 de la LOTAU;
 Legislación Urbanística , Legislación Ambiental y Normas Complementarias.

- En el Capítulo 2º establece la Terminología de Conceptos para la correcta interpretación y aplicación del documento. Incluidos en la Disposición preliminar de la LOTAU y Otros relativos a la Edificación etc.
- En el Capítulo 3º establece el contenido, desarrollo, gestión y ejecución del PDSU:

Instrumentos de Ordenación: Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
 Complementarios Planes Especiales
 Estudios de Detalle
 Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización

Instrumentos de Ejecución: Actuaciones Urbanizadoras a través de proyectos de obras públicas ordinarias. (POPO)
 Actuaciones Edificatorias

Instrumentos de Gestión: Convenios Urbanísticos
 Parcelaciones
 Reparcelaciones
 Expropiación Forzosa

- En el capítulo 4º establece la intervención municipal en el uso del suelo que se ejercerá mediante las procedimientos:

Información Urbanística.
 Licencias Urbanísticas, en base al Art. 165 y ss. de la LOTAU.
 Ordenes de Suspensión o de Ejecución de Obras: Art. 140 y 176 de la LOTAU.

- Capítulo 5º: Normas generales de uso. Para todos los usos establece su definición y clases, aplicación, condiciones generales y particulares, categorías, compatibilidad y limitaciones. Establece los usos siguientes:

Residencial
 Industrial y Almacenaje
 Servicios Terciarios: Hostelería, Comercio, Oficinas, Salas de reunión y Espectáculos,
 Garajes

Dotacional: Educativo: Deportivo, Cultural, Sanitario, Asistencial-Benéfico, Mercados
 Servicios de la Administración, Cementerio, Otros Servicios
 Red Viaria
 Parque, Jardines y Espacios Libres
 Infraestructuras

- Capítulo 6º: Normativa General de la Edificación:
 Condiciones Generales de Parcela.
 Condiciones Generales de la Edificación: Condiciones de posición en la parcela, de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento, volumen y forma de los edificios, calidad e higiene, dotaciones y servicios de los edificios, seguridad en los edificios e Imagen urbana, composición y materiales.

- Capítulo 7º Normativa general de la urbanización, establece las condiciones a imponer a las obras de urbanización. Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo dispuesto en el Art. 111 de la LOTAU.
- Capítulo 8º Normativa General de Protección
Protección del Medio Ambiente
Protección de elementos de interés cultural
- Capítulo 9º Régimen General del Suelo
Clasifica el Suelo en suelo Urbano y suelo Rústico:

El Régimen general del Suelo rústico conforme a lo establecido en la LOTAU
El Régimen General del Suelo Urbano, conforme a lo establecido en el Art. 69.2

Del Suelo Urbano Consolidado que tenga la condición de solar, según el régimen establecido en el Art.69.2.1

Del Suelo Urbano de Reserva Art.69.2.2, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación conforme lo dispuesto en el Art.129.

- Capítulo 10º. Normativa particular del Suelo Rústico
Diferencia, de acuerdo con el Art. 47 de la LOTAU, dos clases: rústico de reserva y rústico de protección, distinguiendo en este último los grados siguientes:

Rústico de Protección de Infraestructuras
Rústico e Protección Ambiental de Vías Pecuarias
Rústico de Protección Ambiental de Cauces y Zonas húmedas
Rústico de protección Natural de interés Forestal y Agrícola
Rústico de Interés Cultural y Arqueológico

Define el núcleo de población, haciendo referencia a las condiciones para no formarlo establecidas en el Art.54.3 de la LOTAU.

Establece para cada categoría de suelo rústico, el ámbito de aplicación y las condiciones de uso, parcela y edificabilidad.

- Capítulo 11º. Normativa particular del Suelo Urbano. Ordenanzas Reguladoras.
Establece las siguientes Ordenanzas con las condiciones de parcela, ocupación, edificación usos y estéticas para cada una de las zonas delimitadas:

Ordenanza 1: Z1 CASCO URBANO CONSOLIDADO
Ordenanza 2: Z2 ENSANCHE
Ordenanza 3: Z3 INDUSTRIA LIGERA Y TALLERES
Ordenanza 4: Z4 EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES
Ordenanza 5: Z5 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

- Anexo 1. Se incluyen las Normas de Composición para edificación de la provincia de Cuenca.
- Anexo 2. Catálogo de Bienes Inmuebles protegidos, según inventario de la Consejería de Educación y Cultura, adjuntando las fichas del correspondiente inventario.

5.- Planos de Ordenación.

- O-1.01 Clasificación del Suelo. Término Municipal-1; E:1/25000
- O-1.02 Clasificación del Suelo. Término Municipal-2
- O-2.01 Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano de Reserva: E:1/2.500
- O-3.01 Suelo Urbano. Zonificación. E:1/2.500
- O-4.01 Ordenación detallada. Zonificación y Alineaciones-1. E: 1/1000
- O-4.02 Ordenación detallada. Zonificación y Alineaciones-2 E: 1/1000
- O-4.03 Ordenación detallada. Zonificación y Alineaciones-3 E: 1/1000
- O-4.04 Ordenación detallada. Zonificación y Alineaciones-4 E: 1/1000
- O-4.05 Ordenación detallada. Zonificación y Alineaciones-5 E: 1/1000
- O-4.06 Ordenación detallada. Zonificación y Alineaciones-6 E: 1/1000

INFORME:

El instrumento de planeamiento vigente hasta la fecha en el término municipal de El Peral es un proyecto de Delimitación de Suelo urbano con Ordenanzas, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 28 de Febrero de 1.990, y una Modificación Puntual aprobada el 16 de febrero de 1.999 consistente en una ampliación del suelo urbano con la inclusión de una zona para equipamiento.

Se adopta la decisión de elaborar un Plan de Delimitación de Suelo Urbano, encargando la redacción del mismo al Arquitecto D. Carlos Bermejo Patón, dada la escasa eficacia del instrumento de planeamiento vigente, por su antigüedad, y dar respuesta a los problemas urbanísticos actuales del municipio, así como la adaptación y adopción de los criterios fijados en el actual marco legal urbanístico establecido con la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la actividad urbanística.

El principal objetivo que se plantea el plan propuesto, es desarrollar y completar el casco urbano, respetando su peculiar trazado de calles estrechas y manzanas pequeñas.

Desde el Plan se pretende establecer un proceso de control en la ejecución de las nuevas edificaciones regulando los volúmenes, alturas máximas, que se limitan a dos plantas para evitar la excesiva densificación, y su tipología tradicional de vivienda unifamiliar que se mantiene.

Se propone dirigir su crecimiento hacia el sur para dar solución a la pequeña demanda de vivienda existente dado que las condiciones topográficas dificultan su crecimiento en otra dirección y al existir infraestructuras calles trazadas con los servicios urbanos precisos.

Se estructura el suelo urbano proponiendo suelo urbano consolidado en cantidad suficiente para absorber la demanda de vivienda a corto y medio plazo y en el que se incluyen amplias zonas dedicadas al uso de industria ligera y talleres.

Dentro de la clasificación del suelo urbano consolidado (SUC), se propone una superficie de suelo algo mayor de la existente en la delimitación de suelo urbano actual, terrenos a los que llegan las redes de infraestructuras existentes o les faltan obras de urbanización que se propone que se subsanen mediante proyectos de urbanización simplificados o proyectos de obras públicas ordinarias. Se pretende una actuación directa en cumplimiento de las condiciones de uso y volumen establecidos en las Ordenanzas de aplicación.

Se clasifica también Suelo Urbano de Reserva en proporción estimada para la absorción de la demanda de vivienda a largo plazo, y en el que se incluyen terrenos contiguos al suelo urbano consolidado que serán servidos por la prolongación de las redes existentes y con tamaños de manzanas de similares en proporciones a las del SUC. En esta clase de suelo se reserva una superficie mayor de la tercera parte para dotaciones, en cumplimiento del Art. 48 de la LOTAU, y serán necesarias obras de urbanización que se realizarán mediante obras públicas ordinarias, no se delimitan en el plan las unidades de actuación, que se irán delimitando y desarrollando a criterio municipal según las necesidades de creación de suelo urbano consolidado.

En cuanto al Suelo Rústico, se subdivide en las categorías establecidas en la LOTAU, estableciendo la protección de los suelos necesarios, según el Estudio de Impacto ambiental realizado y conforme al Informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

Además del cumplimiento de las condiciones de uso y volumen establecidas en la LOTAU, el propio plan establece condiciones particulares para las edificaciones en el suelo rústico de reserva y el resto de las categorías de suelo protegido. Conforme a la LOTAU será necesario el otorgamiento de la calificación urbanística por la CPU de los terrenos vinculados a la construcción.

Se incluye el Catálogo de Bienes Inmuebles protegidos según relación establecida por la Comisión de Patrimonio de la Consejería de Educación y Cultura.

De los planos aportados se desprende que el suelo que se incluye en Suelo Urbano Consolidado requiere entre las infraestructuras existentes a completar, la ejecución de viales y la consiguiente reparcelación, dichas parcelas tienen una parcelación típicamente rústica. Considerando que una parte importante del suelo urbano consolidado que se amplía con relación al existente en el anterior planeamiento, se dedica a la Zona 3: Industria Ligera y talleres que no supone un aumento de edificabilidad residencial, que la Zona 1: Casco Consolidado en la que se propone una tipología de edificación en manzana cerrada densa, se corresponde realmente con la delimitación del casco realmente consolidado, quedando del total de Suelo urbano consolidado propuesta una pequeña parte de suelo residencial al que se le asigna la Ordenanza Z2 de ensanche y que es al que se le asigna la función de absorber la demanda de vivienda a corto plazo, es razonable delimitar el suelo urbano consolidado con la flexibilidad suficiente para no entorpecer las necesidades de crecimiento que se produzcan en el Municipio.

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

PUNTO 3º.- INFORME SOBRE EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (P.A.U.) DEL SECTOR III CORRESPONDIENTE A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOTA DEL CUERVO (CUENCA).

Se remite a esta Delegación provincial de Obras Públicas, por parte del Ayuntamiento de Mota del Cuervo, el Documento de Alternativa Técnica del PAU Para desarrollo del Sector III de Suelo Urbanizable de uso Industrial, con fecha de entrada 9/06/2003, para solicitud de Informe Técnico previo a la aprobación definitiva, en cumplimiento del Art.122.1 de la LOTAU.

ANTECEDENTES:

Con fecha 20/09/2002 tiene entrada en esta Delegación Provincial de Obras Públicas la documentación del expediente de Modificación puntual nº 6 y PAU del Sector-III de las NNSS de Mota del Cuervo interesando la Aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo.

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

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

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

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

En cuanto a la tramitación del expediente, se tramita la Modificación Puntual nº 6 - PAU- Sector III. conjuntamente según la legislación vigente Art. 39 y 41 de la LOTAU, trámite de información pública, notificación a los municipios colindantes sin que produjeran alegaciones, y aprobación inicial por parte del Ayuntamiento.

La Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 3 de Octubre de 2002 acuerda la aprobación de la Modificación Puntual Nº 6 de las NNSS y remite Informe técnico al Ayuntamiento sobre el PAU del Sector-III de suelo Urbanizable Industrial en cumplimiento de lo establecido en el Art. 122.1 de la LOTAU.

ESTUDIO TÉCNICO DEL PAU- SECTOR III:

Se presenta por parte del Ayuntamiento de Mota del Cuervo la documentación de Alternativa Técnica para el desarrollo del PAU Sector-III de suelo Urbanizable de las NNSS, por Gestión Directa del mismo Ayuntamiento, una vez que la empresa Hierros y Transformados S.L renuncia a llevar a cabo el PAU presentado a la Comisión Provincial de Urbanismo en la fecha indicada anteriormente.

Establece una nueva ordenación para el desarrollo del Sector-III de suelo urbanizable establecido en la Modificación Puntual Nº 6. Se apunta que los documentos presentados se han redactado cumpliendo las condiciones fijadas con anterioridad por las Consejerías de Agricultura y Medioambiente y Obras Públicas (Servicio de Carreteras).

Se presentan los siguientes documentos:

1.- Alternativa Técnica :

- Documento de Ordenación detallada. Plan Parcial

- Anteproyecto de Urbanización

2.-No se presenta la Propuesta Jurídico económica ni, al ser Gestión directa, una relación precisa de los compromisos asumidos por el/los propietarios (en lugar de la propuesta de Convenio).

1.- Alternativa Técnica formada por:

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

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

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

La Ordenación propuesta establece un viario de servicio junto a la carretera CM-3108 enlazando con esta en la actual conexión existente con el Camino a la Ermita y un viario interior de recorrido y acceso a las tres manzanas resultantes en la unidad. Establece las obligadas reservas de zonas verdes en la zona del límite de la parcela de actuación con el suelo rústico y la zona dotacional a modo de barrera de protección del entorno al norte entre la zona industrial y la parte más cercana a la ermita. Las vías proyectadas tienen un ancho de 11 mts. con aceras de 1,5 mts.

Establece un sistema separativo de evacuación de aguas, recogiendo las pluviales en canalización independiente que conduce a un depósito enterrado para su reutilización en el riego de las zonas verdes.

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

Directrices de Planeamiento:

Uso Global Característico	Industrial
Uso Global excluido	Residencial
Usos Compatibles	Los restantes
Intensidad de uso característico	1.00 m2/m2
Intensidad de Uso característico	1.00 m2/m2
Altura máxima de la edificación	8.00 mts.

Reservas para Dotaciones	según LOTAU Ley 2/1998
Parcela mínima edificable	300 m2
Ocupación máxima	80%

Gestión:

Instrumento de desarrollo	PAU y PP
Plazo de ejecución	3 años
Area de Reparto	1
Aprovechamiento tipo	1.00 UA/ m2
Aprovechamiento Patrimonializable	0,90 del At
Coeficiente de ponderación de usos	1.
Sistemas Generales adscritos	No

Incluye el Estudio Económico Financiero con los costes totales de Urbanización obtenidos del Presupuesto de ejecución del Anteproyecto de Urbanización y que ascienden a 840.706,53 €.

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

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

Planos de ORDENACIÓN del Plan Parcial:

- Plano de Situación respecto PGOU
- Plano Topográfico
- Plano Catastral
- Plano de Edificaciones, usos e infraestructuras existentes
- Plano de Usos. (Plano 5 corregido)
- Plano de Red Viaria. (Plano 6 corregido)
- Distribución de agua potable y Riego. (Plano 7 corregido)
- Distribución de Energía eléctrica y Alumbrado. (Plano 8 corregido)
- Distribución de Telefonía. (Plano 9 corregido)
- Distribución Red de Saneamiento. (Plano 10 corregido)

Establece en el plano de Ordenación de Usos las superficies resultantes siguientes:

Viales y Aceras.....	12.146,49 m2
Dotacional.....	2.388 m2
Zonas Verdes.....	4.776 m2
Suelo Industrial.....	28. 447,56 m2

• **Anteproyecto de Urbanización** conteniendo:

- Memoria de calidades de las obras de infraestructuras y elementos a ejecutar.
- Recursos disponibles para los abastecimientos básicos .Modos de obtención y financiación. Prevé el enganche del El Centro de Transformación previsto a la línea

- aérea de alta tensión que atraviesa la parcela objeto de la actuación.
- Características básicas de la red de evacuación de aguas. recoge la propuesta de red separativa de la Evaluación previa ambiental, con recogida de las aguas pluviales mediante un depósito de 225 m3 de capacidad. Las aguas fecales de los edificios verterán a la red municipal.
- Capacidad portante de la red viaria y directrices para la implantación de los demás servicios.. Parte de una superficie de viario de 12.146,49 m2 formada por la vía de nueva creación que discurre paralela a la CM-3108 y viario interior, que dimensiona con anchura de 11 mts y aceras de 1,5 mt. que la permite albergar un máximo de 89 camiones en su superficie.
- ESQUEMAS de las obras de Urbanización: Red viaria e infraestructuras. Repite los planos de instalaciones aportados ya en el PP.

Se acompaña un Resumen de la Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización. Ascendiendo el total Del Presupuesto de ejecución por contrata a 840.706,53 € (IVA incluido).

INFORME:

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Mota del Cuervo, son las Normas Subsidiarias, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 30-10-1992, y su Modificación del 10-1997, y sucesivas: del 9/1996, 12/1997, (2/1998 y 12/97), 5/98,12/6/01 y 20/9/01,3/10/72002 (MP N°6).

En cuanto a la tramitación del expediente, Se tramita según la legislación vigente por los Art. 120 y Art. 122 de la LOTAU. Entendiéndose realizado el trámite de Información pública con el anterior PAU presentado.

No se aporta la Documentación requerida en el Art. 110 de la LOTAU referente a la Propuesta Jurídico económica ni una relación precisa de los compromisos asumidos por el/los propietarios.

Respecto a la Documentación del PP, éste debe contener las determinaciones y documentación establecidas en los Art. 26 y 30. de la LOTAU.

Memoria Justificativa:

- Se debe justificar expresamente la adecuación a la Ordenación Estructural establecida: NNSS y la Modificación puntual nº 6.
- Ficha resumen del ámbito de ordenación con cuadros de características que cuantifiquen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista (como Anexo a la memoria).
- Falta la realización del estudio de aprovechamientos.

En resumen respecto a la Ordenación establecida:

Se ha de justificar expresamente que la ordenación establecida para el sector cumple las determinaciones establecidas para en la Modificación Puntual para el desarrollo del sector, cumpliendo los estándares mínimos de calidad urbana establecidos en el Art. 31 de la LOTAU,

así como la Cesión del 10% del Aprovechamiento medio del sector. Parecería aconsejable que fuera recogido en la Memoria un cuadro resumen que recogiera las superficies asignadas a cada uso y parcelas resultantes y un resumen de los cálculos que justifican el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y de la superficie de cesión, quedando más clara la comprensión de la ordenación.

La Parcelación, aunque sea con carácter orientativo o en un plano aparte, debería definir las parcelas resultantes numerándolas y acotándolas de manera que permita definir las posibles tipologías y sirva de base al estudio de aprovechamientos.

Indicar expresamente en el documento la consideración de enterrar la línea eléctrica de alta tensión que atraviesa la parcela en su lado sudoeste según indicaciones de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

Asimismo, deben recogerse las indicaciones señaladas por el Servicio de Carreteras de esta Delegación Provincial y que son del siguiente tenor:

- En relación con los accesos desde el polígono a la carretera CM-3108, el proyectista ha cumplido con lo especificado en el escrito de este Servicio, de fecha 27-03-02, optando por una entrada única, que sirva tanto para la Ermita y su camino correspondiente como para el polígono industrial.
- Es en cuanto al vial a ejecutar, paralelo a la carretera, para el que este Servicio no puede dar su aceptación, ya que si a los 18 m. a que queda la línea de edificación, se le restan 14,30 de anchura correspondientes a Acerados, aparcamiento y vial, nos quedarán 3,70 m. de espacio desde el borde de la calzada.

Dado que el mínimo espacio que debe quedar, es de 7,50 m. (1,50 m. de arcén + 0,50 m de berma + 2,50 m. de cuneta + 3,00 m. de dominio público) el resultado es que: o bien disminuyen en 4,00 m. la anchura de sus obra de viales, o bien alejan la línea de edificación, desplazando todo el conjunto en esos 4,00 m. citados.

- Además de lo anterior, la propiedad se deberá comprometer a sembrar un seto junto al mismo borde de las aceras del lado de la carretera que impida el deslumbramiento de una calzada a otra.

La zona verde no cumple el redimensionamiento de diámetro.

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

PUNTO 4.1.- PARQUE EÓLICO “CALLEJAS”, PROMOVIDO POR ENERGÍAS EÓLICAS EUROPEAS S.A., EN CAMPILLO DE ALTOBUEY (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable de fecha 14-1-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de

fecha 14-1-03.

- Información pública: publicado en el DOCM de fecha 4-11-02. De las alegaciones recibidas ninguna plantea repercusiones con afecciones urbanísticas.
- El proyecto ha sido objeto de DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (DIA) según Resolución de 24-2-03 de la Dirección General de Calidad Ambiental, según la cual se “... considera ambientalmente viable la construcción del proyecto presentado, 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 19 de mayo de 2003 de la DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA de aprobación del proyecto del parque eólico “CALLEJAS” y de aprobación de proyecto y declaración en concreto de utilidad pública de su subestación transformadora y línea eléctrica aérea de evacuación de energía (DOCM nº 80 de 2-6-03).

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 “CALLEJAS” se ubica en el término municipal de CAMPILLO DE ALTOBUEY. En cuanto a sus características, está formado por 33 aerogeneradores 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 “CALLEJAS”, se ubicará en el término municipal de CAMPILLO DE ALTOBUEY. FINALIDAD la conexión del parque eólico CALLEJAS 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. Superficie afectada 2.545 m², en el polígono 506, parcela 41.c.

Línea aérea de alta tensión a 132 KV, doble circuito “Duplex”, de S.T. CALLEJAS al apoyo 56 de la L.A.A.T. S.T. Maza – S.T. Olmedilla. Términos municipales afectados Campillo de Altobuey y Paracuellos de la Vega. Finalidad la evacuación de la energía eléctrica generada en el parque eólico CALLEJAS.

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 80,6 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 "CALLEJAS" y la línea aérea de alta tensión A 132 KV, doble circuito, "Duplex", de S.T. Callejas al apoyo 56 de la LAAT S.T. Maza- ST Olmedilla.

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 19-5-03, así se ha integrado la evaluación de impacto ambiental preceptiva (Resolución de 24-2-03), 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 (Cañada Real de los Serranos) 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 27-2-03) asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Aprovechamiento urbanístico que corresponde al Municipio, ofrecimiento de la promotora y aceptación expresa del Ayuntamiento fecha 14-1-2003, de conformidad con el Art. 64 de la LOTAU, consistente en el 10% de la superficie vinculada.

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 4.2.- 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.

- La Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 9-4-2003 vio este expediente, acordando dejarlo sobre la mesa y solicitar a los redactores del proyecto, 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.

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 conexionados 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.

En cumplimiento de lo solicitado por la CPU, los redactores, con fecha 21-5-03 aportan una fotocopia de vista exterior de una vivienda de características similares a la proyectada indicando que la vivienda se encuentra semienterrada dentro de la topografía del terreno, con lo cual no se infringe el artículo 55.1 de la LOTAU, sino lo que se pretende es mantener la imagen de espacio natural integrándose la vivienda en el subsuelo del mismo, digamos que es una integración por mimesis, pasando la edificación desapercibida en el paisaje.

INFORME:

Que se ha aportado la documentación solicitada por la CPU en su sesión de 9-4-03.

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

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

**PUNTO 4.3.- RESIDENCIA PARA MAYORES Y CENTRO DE DÍA “EL PARADOR”,
PROMOVIDA POR VIRGEN DE UCERO RESIDENCIAL S.L., EN
ARCAS DEL VILLAR (CUENCA).**

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal, de fecha 14-10-02
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 14-10-02.
- 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 9-1-03
- Autorización de Creación del Centro RESIDENCIA DE MAYORES de fecha 9-8-02 de la Delegación Provincial de Bienestar Social de Cuenca.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 1 del polígono nº 507, término municipal de ARCAS DEL VILLAR, con una superficie de 82.250 M2.

El proyecto consiste en una residencia con 80 camas. La superficie construida total es de 6.011,64 m2 desarrollados en: planta bajo rasante 891,85 m2 con dos áreas una de servicios y otra mortuoria; planta baja 2.669,84 m2 con cinco áreas (de recepción y administración, de relación y ocio, de servicios, de atención sanitaria y privadas; planta primera de 2.449,95 m2, con dos áreas, una de servicios y otra privadas.

Justificación de la ubicación:

1.- Necesidad de un entorno de óptima calidad ambiental:

- Tranquilidad.
- Aire puro.
- Ausencia de ruido.
- Vistas con amplio fondo de perspectiva a un entorno natural.

2.- Disponibilidad de espacios abiertos, ajardinados por los que esparcirse y pasear. Posibilidad de acondicionar terreno de cultivo y pequeños huertos para su inclusión como actividades ocupacionales en espacios abiertos de los usuarios.

3.- Accesibilidad inmediata a vías de comunicación rápida que conecten con núcleos de población dotados de Servicios Sanitarios y asistenciales adecuados.

Las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, suministro eléctrico, telefonía y telecomunicación, se resuelven de forma autónoma por la propia instalación quedando prevista la posibilidad de su conexión a redes urbanas, cuando éstas se encuentren ejecutadas.

Dispone de agua de un sondeo (autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar

de 23-1-03) y la red de saneamiento separativa irá conectada a una depuradora (EDAR) antes del vertido a un colector general.

Según el proyecto se superan los 8.5 m de altura y existe una pequeña zona central de la edificación que posee tres plantas sobre rasante donde se colocará un depósito de agua en cubierta, para poder cubrir las necesidades de este servicio

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 9-8-02) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 41.125 m².
Canon sustitutorio del 2% aceptado por el Ayuntamiento de fecha 9-5-03.

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

PUNTO 4.4.- CONSTRUCCIÓN Y ACTIVIDAD DE UNA EXPLOTACIÓN GANADERA OVINA, PROMOVIDA POR JOSÉ LUIS ORTEGA LAPENA, EN CASAS DE LOS PINOS (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 13-12-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 13-12-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 40 de fecha 21-3-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 6-2-03.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 139 del polígono nº 27 término municipal de CASAS DE LOS PINOS, con una superficie de 77.000 M².

La superficie construida será de 781.87 m² desglosada en dos naves para refugio de ovejas, una de 565.87 y otra de 216 m². Se trata de una explotación semi- intensiva de ovino de 500 cabezas destinada a la cría, reproducción y ordeño.

Significar que la explotación dispone actualmente de otras tres naves que están legalizadas según informa el Ayuntamiento en escrito de 8-4-03.

Dispone de agua de la red municipal, energía eléctrica y fosa de recogida de aguas fecales.

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 27-2-03) 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 4.5.- INSTALACIÓN DE UNA CENTRAL DOSIFICADORA DE HORMIGÓN Y PLANTA DE AGLOMERADO ASFÁLTICO EN CALIENTE PROMOVIDA POR CHAMÓN PAVIMENTOS Y ASFALTOS S.A. EN MARIANA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 24-1-2003.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos, de fecha 27-3-2003.
- Información Pública: publicado en el **D.O.C.M.** nº 40, de fecha 21-3-03. Sin alegaciones.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 17-2-03.
- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas que es del siguiente tenor literal:

"Para la autorización de las instalaciones indicadas en el "asunto" es necesario que la citada Empresa nos remita planos de planta y detalles del camino o caminos de acceso a la carretera CM-2105, indicando expresamente el tipo y sección de pavimento, drenaje, longitud pavimentada, señalizaciones, etc., para nuestra aprobación y/o reparos. Actualmente los accesos (que están en precario) no están saneados ni debidamente drenados, este es el motivo de que los camiones arrastren productos a la calzada y arcenes de la citada carretera CM-2105".

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela nº 3013 a, b y c del Polígono nº 6 del término municipal de MARIANA, con una superficie de 28.000 m2.

En la parcela señalada se pretende situar las siguientes instalaciones dentro de la cantera de gravas y arena "El Ventorro" titular el Ayuntamiento de Mariana y explotador la solicitante, según autorizaciones de la Consejería de Industria y Trabajo de fechas 24-3-1982 y 7 de julio de 1998:

I.- Central dosificadora de hormigón: las materias primas las suministra principalmente la explotación minera y consiste en tolvas de áridos, grupo de pesaje y dosificación de áridos, cinta elevadora para carga de camiones, grupo ensilado y transporte de cemento, grupo báscula de cemento, dosificador de agua, instalación neumática y control de mando y automatización con microprocesador instalado en consola de sobremesa. La producción máxima a pleno rendimiento es de 100 m³/h.

II.- Planta de aglomerado asfáltico en caliente: la superficie ocupada es de 13.000 m² (acopios de áridos 9.000, maquinaria 2.000 y estacionamiento de camiones 2.000). El volumen previsto anualmente es de 30.000 toneladas en 9 meses de trabajo. La marca es Marini, nº de fabricación 21F17, modelo M110-E150. Así mismo dispondrá de dos tanques, uno de fuel-oil de 30 m³ y otro de gas-oil, para suministro de la caldera, de 4.950 litros.

Para el suministro de energía eléctrica dispone de una línea aérea de media tensión a 15/20 Kv y un centro de transformación, tipo interior de 630 KVA.
Existirá un edificio para oficinas y almacén de 77.22 m².

Las instalaciones justifica su ubicación en la cantera El Ventorro y su necesidad por ser adjudicataria de obras públicas y de carreteras de la provincia de Cuenca.

Dispone de pozo de recogida de las aguas residuales o derrame de hidrocarburos y de extintores de polvo.

INFORME:

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

Que el procedimiento de la calificación urbanística se ha tramitado en la legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos, tanto los requisitos sustantivos (Superficie mínima de la finca vinculada), como administrativos (Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento, de fecha 27-2-03, autorizaciones de la Consejería de Industria y Trabajo en cuanto a: cantera de fecha 7-7-1998, suministro de energía eléctrica de fecha 29-1-2002, instalación petrolífera de 5-4-2002), asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: plan de restauración medioambiental de la concesión minera, informado favorablemente por la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de 17-4-1998.

Canon informado por el Ayuntamiento con fecha 25-4-03.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda dejar el expediente sobre la mesa.

PUNTO 4.6.- NAVE, PROMOVIDA POR PASCUAL AMAT GARRIDO, EN INIESTA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 29-1-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 18-2-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 40 de fecha 21-3-03-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 10-4-03, 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 388 del polígono nº 65 término municipal de INIESTA, con una superficie de 1.162 m².

La superficie construida es de 626,40 m². Se destinará a uso agrícola.

Examinado el proyecto resulta que la construcción no observa una regla de directa aplicación, la de ser adecuada al uso y la explotación a la que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, incumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos los requisitos sustantivos, al no quedar acreditada la vinculación de la construcción a una explotación agrícola, en base a la documentación aportada, consistente en un recibo del IAE del constructor de la nave y en fotocopias de la declaración del IRPF de 2001 tanto del solicitante como de su cónyuge, según las cuales, el promotor tiene sus ingresos procedentes de la actividad con número de epígrafe en el IAE 722 que corresponde a TRANSPORTE DE MERCANCÍAS POR CARRETERA y la cónyuge tiene los ingresos más de rendimientos de trabajo que de la agricultura (4.467,26 euros). Todo ello de conformidad con el art. 63.1.A)a) de la LOTAU.

Asimismo, se le requirió que justificara el uso, es decir, la regla prevista en el artículo 55 de la LOTAU, no haciéndolo.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **denegar** la calificación solicitada, al no quedar acreditada la vinculación de la construcción a una explotación agrícola así como, no ser la construcción adecuada al uso según resulta de la documentación aportada por el promotor para acreditar el ejercicio de la actividad a desarrollar en la construcción solicitada.

**PUNTO 4.7.- NAVE AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR NARCISO FRANCISCO LAVA
PALOMARES, EN MIRA (CUENCA).**

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 7-5-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 7-5-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 48 de fecha 4-4-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 22-4-03, 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 526 del polígono nº 2 término municipal de MIRA, con una superficie de 5.206 m².

La superficie construida es de 244.82 m². Se destinará a almacén de productos agrarios y garaje de maquinaria agrícola.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, al tratarse de una instalación vinculada a una explotación agrícola, justificando, en el presente caso, la no formación de núcleo de población (informe municipal de fecha 7-5-03) 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 4.8.- CABAÑAS RURALES EN LA SIERRA, PROMOVIDA POR TUROCIO
CUENCA S.L., EN VEGA DEL CODORNO (CUENCA)**

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 2-5-03, en el que indica que la actividad se integra adecuadamente dentro de la disposición urbanística del municipio y en el medio rural al ser positiva para el desarrollo socioeconómico y ante las expectativas de la prevista ubicación a una distancia cercana del Centro de Interpretación de la Naturaleza del Monumento Natural del Río Cuervo y del Parque Natural del Alto Tajo.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 2-5-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 49 de fecha 7-4-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de

fecha 15-4-03.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 28, 43 y 44 del polígono nº 5, término municipal de LA VEGA DEL CODORNO, con una superficie de 18.600 m2.

La superficie construida es de 744,55 m2 desarrollada en cuatro cabañas de 110,6 m2 cada una y un restaurante de 302,15 m2.

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

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

INFORME:

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

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos (superficie mínima de la finca vinculada), como administrativos (informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de 24-4-03 e informe de la Sección de Turismo de la Delegación Provincial de Industria y Trabajo de fecha –8-5-03) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 9.425 m2.

Canon sustitutorio aceptado por el Ayuntamiento con fecha 2-5-03.

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

PUNTO 4.9.- EDIFICACIÓN DE COBERTIZO PARA GANADO OVINO, PROMOVIDA POR BALBINO DEL POZO AYLLÓN, EN MARIANA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 21-2-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 10-4-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 53 de fecha 14-4-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 24-3-03.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 197 del polígono nº 2 término municipal de MARIANA, con una superficie de 30.460 m2.

La superficie construida será de 150 m2 se destinará a cobertizo para ganado ovino. Se trata de una explotación de ovino de 130 cabezas.

Dispone de agua de un sondeo y un depósito de 2.000 litros, fosa séptica y fosa de cadáveres.

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 27-2-03) 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 4.10.- COMPLEJO DE TURISMO RURAL, PROMOVIDA POR ASOCIACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LOS PUEBLOS EN EXTINCIÓN S.A., EN VILLAS DE LA VENTOSA (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 11-5-03
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 29-4-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 53 de fecha 14-4-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 21-3-03, indicando que ha sido objeto de Declaración de Impacto Ambiental según Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental de 29-10-02 (DOCM nº 145 DE 22-11-02) que considera la actividad proyectada ambientalmente viable pero cumpliendo las condiciones establecidas en dicha resolución.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 21 del polígono nº 4, término municipal de VALDECAÑAS-VILLAS DE LA VENTOSA, con una superficie de 16.365 M2.

La superficie construida es de 1.109,45 m2 desarrollada en cuatro edificaciones, tres grupos de dos viviendas unifamiliares pareadas en dos plantas con una superficie construida de 795.05 m2 y con una capacidad para 36 plazas y la otra edificación de 480,65 m2 para motel con 10 habitaciones dobles (4 en planta baja y 6 en planta primera) con capacidad para 20 plazas, con bar, cafetería y restaurante. Se ha utilizado la imagen tradicional y la tipología

constructiva de las edificaciones del ámbito rural.

Dispone de energía eléctrica, agua de la red municipal de Valdecañas y de una captación existente en la propia finca, saneamiento (una estación depuradora) y acceso rodado desde el camino que arranca desde la carretera..

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

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 27-3-03) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 8.234 m².

Canon sustitutorio aceptado por el Ayuntamiento con fecha 6-5-03.

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

PUNTO 4.11.- NAVE DE GANADO OVINO, PROMOVIDA POR JAVIER OLMEDA POVES, EN LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 6-11-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 6-11-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 53 de fecha 14-4-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 11-3-03.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 5 del polígono nº 56 término municipal de LAS PEDROÑERAS, con una superficie de 184.000 M².

La superficie construida será de 96 m² y se destinará a la guarda de cabezas de ganado ovino en número de 50 y la finalidad es la producción de unos 75 corderos para carne.

Dispone de agua de un sondeo, vado sanitario y fosa de cadáveres.

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 27-2-03) 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 4.12.- GRANJA CINEGÉTICA DE PERDIZ, PROMOVIDA POR JORGE VILLODRE MARTÍNEZ, EN CASAS DE LOS PINOS (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 19-9-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 19-9-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 53 de fecha 14-4-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 14-3-03, indicando que la granja figura inscrita en el Registro de Núcleos Zoológicos con el nº N16-065-168.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 89, 90, 91, 104, 105 y 106 del polígono nº 9 término municipal de CASAS DE LOS PINOS, con una superficie de 59.930 M2.

La superficie construida será de 815 m2 desglosada en: nave principal de 696 m2 compuesta por los parques de cría de primera y segunda edad, almacén de 45 m2, oficina y laboratorio de 8 m2, dependencias del personal 39 m2 y aseo 4 m2, sala de incubación 14 m2 y sala de nacedoras 9 m2.. Se trata de una explotación para producir animales, sobre todo perdiz roja(480 parejas reproductoras) para su posterior venta y suelta en cotos de caza.

Dispone de agua de un pozo, energía eléctrica (grupo electrógeno) y fosa séptica.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos,(superficie mínima de la finca vinculada), como administrativos (INFORME FAVORABLE DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE SANEAMIENTO de 27-2-03) 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 4.13.- NAVE PARA EXPLOTACIÓN GANADERA OVINA, PROMOVIDA POR
LUIS TOMÁS CHUMILLAS ORTIZ, EN CASAS DE HARO (CUENCA).**

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 31-3-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 31-3-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 53 de fecha 14-4-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 20-12-01.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 203 y 204 del polígono nº 1 término municipal de CASAS DE HARO, con una superficie de 2.480 M2.

La superficie construida será de 437.5 m2. Tendrá una capacidad para 331 cabezas de ganado ovino destinadas a la producción de carne. Ocasionalmente servirá para albergar algún tipo de maquinaria agrícola. Dispone de agua y saneamiento de la red municipal, acceso rodado y línea eléctrica. Se destinará a cobertizo para ganado ovino. Se trata de una explotación de ovino de 130 cabezas.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, al tratarse de una instalación vinculada a una explotación ganadera, justificando en el presente caso, la no formación de núcleo de población (según informe municipal de fecha 31-3-03) y aportando la documentación oportuna que acredita al promotor para el ejercicio de la actividad a desarrollar en la construcción solicitada (cartilla ganadera de 26-2-03 y libro registro de explotación), como administrativos (INFORMES DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE SANEAMIENTO de 24-1-02 y 19-12-02) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

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

**PUNTO 4.14.- LEGALIZACIÓN DE NAVE PARA MANIPULACIÓN DE CHAMPIÑÓN,
PROMOVIDA POR C.B. RETAMOSA, EN LEDAÑA (CUENCA).**

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 19-7-01.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 19-7-01.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 53 de fecha 14-4-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de

fecha 21-3-03.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 74 y 80 del polígono nº 11, término municipal de LEDAÑA, con una superficie de 30.718 M2.

La superficie construida de la nave es de 127,96 m2, desglosados en: sala de carga y descarga 67,08, aseo 3,06, sala de manipulación 30,03, cámara frigorífica 22,79 y cuarto de calefacción 5 m2. La actividad consistirá en almacenar champiñón en la cámara frigorífica procedente de sus invernaderos y posteriormente se envasará para introducirlo en el mercado.

La promotora dispone de tres invernaderos desmontables de 347 m2 cada uno para el cultivo del champiñón y por ello justifica la ubicación en el medio rural.

Dispone de energía eléctrica, agua de un pozo (autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar de 26-9-01) y fosa séptica.

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 27-3-03) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 19.594 m2 (viña 14.023 + 5.571,06).

Cesión de terrenos (1.200 m2) aceptado por el Ayuntamiento con fecha 5-5-03.

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

PUNTO 4.15.- CASA DE CAMPO, PROMOVIDA POR ALEJANDRO SÁNCHEZ LODARES, EN GARABALLA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal de fecha 31-3-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 26-3-03.
- 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 22-5-03, indicando que las características constructivas se adecuarán al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar y que al tratarse de terrenos forestales, para realizar cualquier corta o roza, deberá solicitar permiso al Servicio de Medio Natural de esta Delegación.

- Solicitud de fecha 22-4-03 de autorización a la Confederación Hidrográfica del Júcar.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 3, 4, 5, 6, 13, 19, 20 y 21 del polígono nº 12, término municipal de GARABALLA, con una superficie de 87.849 M2.

Se trata de una casa de campo aislada, que se desarrolla mayoritariamente en planta baja siguiendo un esquema longitudinal. Se compone de tres cuerpos. La superficie construida total es de 726,21 m2 desarrollados en una planta sótano de 31,20 m2 y una planta baja de 695,01 m2 (porche, vestíbulo, salón-comedor, aseo, cocina con estar y despensa, 6 dormitorios, 6 baños, ropero y cuarto de calderas, y vivienda del guarda con vestíbulo, salón comedor, cocina con despensa, baño y 3 dormitorios).

Justifica el abastecimiento de agua de la red municipal, el saneamiento mediante una fosa séptica prefabricada de fibra y energía eléctrica con un generador propio.

Asimismo justifica el proyectista, previa petición, en un anexo al proyecto, visado con fecha 19-5-03, el uso como residencia unifamiliar.

INFORME:

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

La Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, dispone en su artículo 63.1.2º a) segundo párrafo que: "...basta para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones,..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal".

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **otorgar** la calificación urbanística solicitada condicionando su eficacia a la obtención de la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de Garaballa. Este una vez concedida la licencia lo comunicará a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

PUNTO 4.16.- NAVE AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR JOSÉ ANTONIO GARCÍA SANTOS, EN FUENTE DE PEDRO NAHARRO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 10-4-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 10-4-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 69 de fecha 14-5-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 6-6-03 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 8.a del polígono nº 5 término municipal de FUENTE DE PEDRO NAHARRO, con una superficie de 10.568 M2.

La superficie construida es de 364.5 m2. Se destinará a almacén de productos agrarios, principalmente cereales, y garaje de maquinaria agrícola. Dispone de agua, alcantarillado municipal y energía eléctrica.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, al tratarse de una instalación vinculada a una explotación agrícola, justificando, en el presente caso, la no formación de núcleo de población (informe municipal de fecha 10-4-03) 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 4.17.- HOTEL, PROMOVIDA POR EL ROMERAL DE LAS SALINAS S.L., EN MONTEAGUDO DE LAS SALINAS (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 16-6-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 30-5-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 69 de fecha 14-5-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 4-4-03, indicando que será necesario la reforestación de 5 Has. propuestas en

el proyecto se realice con plantas de las siguientes especies principales pinus nigra, juniperus phoenicea, juniperus oxycedrus en su mayor parte, así como otras del cotejo serial de vegetación de la zona.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 5044 del polígono nº 507, término municipal de MONTEAGUDO DE LAS SALINAS, con una superficie de 9 HAS vinculando 15.000 m2.

La superficie construida es de 1.284,02 m2 desarrollados en: un sótano de 98,53 m2 dedicado a almacén, bodega e instalaciones eléctricas y de calefacción, una planta baja de 957,49 m2 para 24 residentes, cafetería-bar, comedor con capacidad para un máximo de 72 comensales y otra planta alta de 228 m2 para almacén.

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

Justifica la ubicación en el medio rural por lindar a la carretera comarcal 2163, y realizarse adecuándolo al paisaje y al ambiente, así mismo por la necesidad de este servicio en la zona.

INFORME:

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

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos (superficie mínima de la finca vinculada), como administrativos (informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de 24-4-03) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 5 has..

Canon sustitutorio aceptado por el Ayuntamiento con fecha 16-6-03.

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

PUNTO 4.18.- BODEGA DE VINO, PROMOVIDA POR CASILDO CORONADO GARCÍA, EN LA ALBERCA DE ZÁNCARA (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 18-4-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 18-3-02.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 76 de fecha 26-5-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de

fecha 15-4-03, 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 1 del polígono nº 2, término municipal de LA ALBERCA DE ZÁNCARA, con una superficie de 21.911,53 m².

La superficie construida es de 1.560.50 m² desarrollada en: planta baja 991,57 m², planta sótano 476 m² y altillo 92,93 m².

La altura a cumbre es de 9.5 metros justificándola por la necesidad de ubicar unos depósitos de almacenamiento y trasiego de vino.

Dispone de agua y saneamiento de la red municipal.

Se destinará a bodega de elaboración y embotellado de vino. Se procesarán en torno a 350.000 Kg. de uva negra y obteniéndose como vino embotellado 2.730 HI.

Justifica la ubicación en el medio rural por la propia naturaleza de la actividad al realizarse en una zona vitivinícola y elaborar un vino de calidad.

INFORME:

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

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos (superficie mínima de la finca vinculada), como administrativos (informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de 21-11-02) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 10.956 m².

Canon sustitutorio aceptado por el Ayuntamiento con fecha 14-5-03.

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

PUNTO 5.1.- INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DE ACTIVIDAD RELATIVA A LA MEMORIA PARA EL MONTAJE DE CÁMARA FRIGORÍFICA PREFABRICADA EN C/ CAMINO DE LA HITTA, S/N EN SUELO URBANIZABLE Z.5.1. DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA) POR AJOESCAR, S.L.

Con fecha 10 de abril de 2003 tiene entrada en esta Delegación Provincial, escrito del Ayuntamiento de Las Pedroñeras (Cuenca), acompañado de la documentación oportuna,

solicitando de acuerdo con lo establecido en el artículo 172 de la LOTAU, informe de la Comisión Provincial de Urbanismo para la instalación de una cámara frigorífica desmontable.

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

I. ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 12 de noviembre de 2002, D. Antonio Escudero Martínez, en representación de AJOESCAR, S.L. presenta instancia en el Ayuntamiento de Las Pedroñeras (Cuenca), exponiendo que pretende la instalación de una cámara frigorífica desmontable aportando la documentación requerida conforme a la ordenanza reguladora. Entre ésta, destacar la que se refiere al emplazamiento y extensión de la finca, y a la descripción de las obras y usos que se pretenden con justificación de la provisionalidad de los mismos, todo ello recogido en la memoria presentada.
2. El Ayuntamiento inicia el correspondiente expediente, en el que consta el informe emitido por el Arquitecto Técnico de fecha 5-3-2003.

"INFORME TÉCNICO:

Asunto: Autorización de obras y usos provisionales.

El técnico que suscribe, vista la solicitud realizada por D. Antonio Escudero Martínez en nombre y representación de AJOSCAR, S.L. para la construcción de cámara frigorífica de carácter desmontable en suelo urbanizable sin desarrollar y de acuerdo al artículo 4.3.24 del Plan de Ordenación Municipal de este Ayuntamiento, dicha autorización queda condicionada a la autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo y habiéndose iniciado el expediente de tramitación con la presentación de la documentación exigida en la ordenanza, se emite el siguiente informe:

Que se pretende la realización de una cámara frigorífica de carácter desmontable, la cual se enmarcará sobre una estructura metálica, realizada con cimentación de hormigón armado, pilares, pórticos y cubierta de chapa prelacada, por tanto es una OBRA NUEVA y, tiene el carácter de OBRA MAYOR.

Que la parcela donde se pretende la obra, se encuentra en suelo urbanizable en el Sector 11, denominado El Retamar, del actual Plan de Ordenación Municipal.

Que dicho sector urbanizable al día de hoy no se ha iniciado ninguna gestión para su desarrollo conforme a lo establecido en el Planeamiento vigente.

Toda obra, ¿se puede considerar provisional?. Si se realiza el compromiso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la autorización al Ayuntamiento para proceder a la demolición de la obra efectuada o a la suspensión del uso autorizado, sin derecho a indemnización, cuando éste lo acordase y a costa del solicitante, acreditándose este compromiso ante el Ayuntamiento, se puede entender que le estamos dando carácter provisional a la obra, por que en cualquier momento, la obra realizada puede demolerse con los medios y sistemas existentes con gran facilidad y por tanto no afectar a la ejecución del planeamiento del sector donde se encuentra y aunque el volumen de la inversión a realizar, siendo de 53.104,50 Euros, una cantidad elevada, el solicitante está dispuesto a asumir su

pérdida.

Por lo expuesto puede entenderse que tiene carácter provisional la obra a realizar, si bien la superioridad puede acordar lo que estime más oportuno, lo que comunico a los efectos oportunos, en Las Pedroñeras a 5 de marzo de 2003".

3. La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, en sesión extraordinaria celebrada el día 24 de marzo de 2003, acordó:

PRIMERO.- Informar favorablemente el expediente de autorización provisional de obras incoado a instancia de Don Antonio Escudero Martínez, en nombre y representación de AJOESCAR, S.L., consistente en la instalación de una cámara frigorífica desmontable prefabricada formada por paneles de chapa prelacada en la C/ Camino de la Hita, s/n - suelo urbanizable Z.5.1.- de esta localidad.

TERCERO.- Dar traslado de los expedientes a la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca a efectos de la emisión de informe favorable, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

II. ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria para el montaje de una cámara frigorífica desmontable, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende de los datos de hecho, como de las características de la estructura, etc, que se indican a continuación:

Ajoescar, S.L. dispone de unas instalaciones en C/ Camino de la Hita s/n/, en las cuales se encuentra ubicada la Industria destinada a la Clasificación y Envasado de Ajos. Para la adecuación de la industria al mercado actual, se hace necesario disponer de una cámara frigorífica. Según se establece en el Art. 172 de la LOTAU, la cámara que se pretende construir tendrá carácter desmontable, ya que esta estará formada por paneles de chapa prelacada y con aislamiento tipo sandwich.

Objeto:

Adecuación de la empresa a las demandas del sector, para de esta forma facilitar las ventas en todas las épocas del año.

Finca:

Parcela de superficie 850 m², sita en C/ Camino de Hita, de Las Pedroñeras (Cuenca), calificada como suelo urbanizable (Z.5.1.), Sector S-11 El Retamar.

Obra proyectada:

Construcción de una cámara con carácter desmontable, así como la construcción de un porche desmontable para la protección de la cámara.

Medidas:

$$16,50 \text{ m} * 10,80 \text{ m} * 6 \text{ m} = 1.069 \text{ m}^3$$

La cámara que se pretende construir, es de escasa entidad constructiva, formada por:

Estructura:

Se trata de una cámara prefabricada, formada por paneles contruidos con chapa prelacada por el exterior e interior.

Solera:

Solera de hormigón de 20 cm. de espesor.

Aislamiento:

Los paneles están contruidos con chapa prelacada exterior e interior y nervados para darles una mayor consistencia.

Los techos llevarán unos tirantes para evitar pandeos y deformaciones.

Las características y medidas del porche desmontable son las siguientes:

$$17 \text{ m} * 11,20 \text{ m} = 190,4 \text{ m}^2.$$

Sirve para la protección de la cámara y es de escasa entidad constructiva, formada por pilares atornillados a la placa de anclaje y vigas UPN-140, igualmente atornilladas. Cubierta de chapa laminada lacada sobre coreas ZF 120.3.0.

COSTE DE LA INVERSIÓN:

- | | |
|--|-------------------|
| • 1 Unidad de Cámara frigorífica, | 48.495 €. |
| • 45 m3 de Hormigón H-250 Kg/cm2 en solera de cámara y cimentación de pilares, | 2.704,5 €. |
| • 1 Ud. Porche desmontable, según plano de detalle, totalmente acabado, | 1.905 €. |

TOTAL PRESUPUESTO, 53.104,5 Euros.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

“Artículo 17. Usos y obras provisionales.

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

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

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

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

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

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

Artículo 172. El régimen de autorización provisional de actividades.

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

Se trata de una posibilidad excepcional cuyo fundamento radica, de acuerdo con una reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de 7 de febrero y 29 de diciembre de 1987, 16 de octubre de 1989, de 21 de julio de 1994 y de 27 de febrero de 1998), en el principio de proporcionalidad. De esta forma, se autoriza con carácter temporal y, en tanto no dificulten la ejecución del planeamiento urbanístico, habida cuenta de la notoria lentitud que frecuentemente aqueja a la ejecución de éste, quedando los particulares habilitados para desarrollar determinados usos y obras provisionales. En todo caso, aquellos usos y obras que se pretendan realizar deben ser de carácter desmontable, a fin de un rápido levantamiento o, en su caso, demolición. Es decir, no se debe tratar de obras definitivas o de cierta relevancia, hipótesis éstas

que quedan al margen de la provisionalidad.

Los requisitos que se cumplen para que se otorgue esta autorización son:

- a) Que se trata de suelo urbanizable.
- b) Que los usos y las obras tienen carácter provisional.
- c) Que están debidamente justificadas.
- d) Que no impiden la ejecución del planeamiento.

3.- El instrumento de Planeamiento vigente en Las Pedroñeras, es el Plan de Ordenación Municipal de fecha 26-6-02.

El Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.) dispone al respecto:

- Sector S-11: "El Retamar": Suelo Urbanizable uso característico - Talleres y almacenes.

Ordenanzas de aplicación - Z.5.1.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda que el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo sea **favorable** a la construcción provisional de la actividad sometida al mismo.

PUNTO 5.2.- INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DE ACTIVIDAD RELATIVA A LA MEMORIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE COBERTIZO AGRÍCOLA PROVISIONAL EN C/ JÁBEGA, Nº 19 EN SUELO URBANIZABLE Z.3.1. DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA) POR DÑA. ASCENSIÓN IZQUIERDO GALINDO.

Con fecha 10 de abril de 2003 tiene entrada en esta Delegación Provincial, escrito del Ayuntamiento de Las Pedroñeras (Cuenca), acompañado de la documentación oportuna, solicitando de acuerdo con lo establecido en el artículo 172 de la LOTAU, informe de la Comisión Provincial de Urbanismo para la construcción de cobertizo agrícola provisional.

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

IV. ANTECEDENTES DE HECHO

4. Con fecha 18 de marzo de 2003, D^a. Ascensión Izquierdo Galindo presenta instancia en el Ayuntamiento de Las Pedroñeras (Cuenca), exponiendo que pretende realizar un cobertizo agrícola provisional solicitando se remita a la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca para que emita el informe previsto en el Art. 172 de la LOTAU.
5. El Ayuntamiento inicia al correspondiente expediente, en el que consta el informe emitido por el Arquitecto Técnico de fecha 20 de marzo de 2003:

"INFORME TÉCNICO:

Asunto: Autorización de obras y usos provisionales.

El técnico que suscribe, vista la solicitud realizada por Dña. Asunción Izquierdo Galindo para la construcción de porche abierto de carácter desmontable en suelo urbanizable sin desarrollar y de acuerdo al artículo 4.3.24 del Plan de Ordenación Municipal de este Ayuntamiento, dicha autorización queda condicionada a la autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo y habiéndose iniciado el expediente de tramitación con la presentación de la documentación exigida en la ordenanza, se emite el siguiente informe:

Que se pretende la realización de porche cerrado abierto que se le pretende dar el carácter desmontable, la cual se enmarcará sobre una estructura metálica, realizada con cimentación de hormigón armado, pilares, pórticos y cubierta de chapa prelacada, por tanto es una OBRA NUEVA y, tiene el carácter de OBRA MAYOR.

Que la parcela donde se pretende la obra, se encuentra en suelo urbanizable en el Sector 7, denominado Dña Elvira, del actual Plan de Ordenación Municipal.

Que dicho sector urbanizable al día de hoy no se ha iniciado ninguna gestión para su desarrollo conforme a lo establecido en el Planeamiento vigente.

Toda obra, ¿se puede considerar provisional?. Si se realiza el compromiso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la autorización al Ayuntamiento para proceder a la demolición de la obra efectuada o a la suspensión del uso autorizado, sin derecho a indemnización, cuando éste lo acordase y a costa del solicitante, acreditándose este compromiso ante el Ayuntamiento, se puede entender que le estamos dando carácter provisional a la obra, por que en cualquier momento, la obra realizada puede demolerse con los medios y sistemas existentes con gran facilidad y por tanto no afectar a la ejecución del planeamiento del sector donde se encuentra y aunque el volumen de la inversión a realizar, siendo de 7.392,00 Euros, una cantidad elevada, el solicitante está dispuesto a asumir su pérdida.

Por lo expuesto puede entenderse que tiene carácter provisional la obra a realizar, si bien la superioridad puede acordar lo que estime más oportuno, lo que comunico a los efectos oportunos, en Las Pedroñeras a 20 de marzo de 2003".

6. La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, en sesión extraordinaria celebrada el día 24 de marzo de 2003, acordó:

SEGUNDO.- Informar favorablemente el expediente de autorización provisional de obras incoado a instancia de Doña Ascensión Izquierdo Galindo, consistente en la construcción de un porche abierto desmontable en la C/ Jábega, 19 - suelo urbanizable Sector S-7 - de esta localidad.

TERCERO.- Dar traslado de los expedientes a la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca a efectos de la emisión de informe favorable, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

V. ESTUDIO TÉCNICO

La propuesta de cobertizo provisional, en la que se describen las obras, coste de la inversión y planos, ha sido realizada por D. Julián Calvo Chicano, Arquitecto, en la que se indica:

Descripción:

Se plantea la construcción de carácter provisional de una nave cobertizo abierta por el frente, en una parcela de suelo urbanizable, ubicada en el Sector S-7 Doña Elvira, en Las Pedroñeras (Cuenca). La superficie aproximada de la parcela es de 583 m², teniendo fachada de acceso a la calle Jábega.

La superficie construida prevista del cobertizo será de 300 m².

La altura del cobertizo será de unos 4,50 m.

Uso, provisionalidad:

El uso previsto es de almacenamiento y manipulación de ajos, y depósito de maquinaria agrícola. Esta actividad es muy poco específica, de temporada, y de tipo manual principalmente, por lo que es susceptible de cambiarse de lugar, sin tener que realizar una adaptación de las instalaciones necesarias, ya que simplemente se necesita un cobertizo agrícola anexionado a una zona descubierta donde se pueda secar el producto.

Descripción de la construcción:

Se planta ubicar la construcción provisional al fondo de la parcela, quedando así un patio de acceso delantero, y cercando la fachada y uno de los laterales del terreno con fábrica de bloque de hormigón, ya que el resto de lados de la finca están cercados actualmente.

Cimentación.- Se proyecta aislada de zapatas de hormigón armado con placas superiores para anclaje de pilares, y en la cerca, corrida de hormigón en masa.

Estructura.- Se prevé a base de pórticos formados por pilares de perfiles de acero laminado en caliente, y vigas de celosía, sobre las que apoyen correas z de acero conformado en frío. La unión de los pilares con las placas de anclaje será soldada, siendo la misma susceptible de desmontaje por medio de corte con soldadura autógena.

Cubierta.- Estará formada por chapa prelacada, apoyada sobre las correas descritas anteriormente, a base de tornillería autorroscante, que permite un fácil montaje y desmontaje.

1 Cobertizo	4.500 €
2 Cercado de fábrica de bloque	2.592 €

COSTE TOTAL DE LA INVERSIÓN ... 8.574,72 Euros.

VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

“Artículo 17. Usos y obras provisionales.

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

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

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

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

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

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

Artículo 172. El régimen de autorización provisional de actividades.

- 3. Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos y obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.
- 4. La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en la licencias de obra”.

Se trata de una posibilidad excepcional cuyo fundamento radica, de acuerdo con una reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de 7 de febrero y 29 de diciembre de 1987, 16 de octubre de 1989, de 21 de julio de 1994 y de 27 de febrero de 1998), en el principio de proporcionalidad. De esta forma, se autoriza con carácter temporal y, en tanto no dificulten la ejecución del planeamiento urbanístico, habida cuenta de la notoria lentitud que frecuentemente aqueja a la ejecución de éste, quedando los particulares habilitados para desarrollar determinados usos y obras provisionales. En todo caso, aquellos usos y obras que se pretendan realizar deben ser de carácter desmontable, a fin de un rápido levantamiento o, en su caso, demolición. Es decir, no se debe tratar de obras definitivas o de cierta relevancia, hipótesis éstas

que quedan al margen de la provisionalidad.

Los requisitos para que se otorgue esta autorización son:

- e) Que se trata de suelo urbanizable.
- f) Que los usos y las obras tienen carácter provisional.
- g) Que están debidamente justificadas.
- h) Que no impiden la ejecución del planeamiento.

3.- El instrumento de Planeamiento vigente en Las Pedroñeras, es el de Plan de Ordenación Municipal de 26-6-2003.

El Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.) dispone al respecto:

- Sector S-7: "Doña Elvira": Suelo Urbanizable uso característico - Residencial.

Ordenanzas de aplicación - Z.3.1.:

- Condiciones estéticas: cubiertas, se prohíben las de uralita o chapa metálica.

4.- Examinada la propuesta de construcción del cobertizo agrícola provisional, resulta que no se trata de una obra provisional de carácter desmontable, con vocación de permanencia según se desprende de los datos de hecho, como de las características de la estructura, etc.

Los usos y construcciones autorizables han de tener carácter provisional, por lo que ha de descartarse la utilización de esta fórmula cuando los usos u obras tengan carácter estable o de acreditada permanencia, al tratarse de una nave con importante estructura debidamente cimentada (T.S. 21-7-94, R.J. 5619).

La jurisprudencia ha afirmado que la provisionalidad hace referencia a la facilidad de su desmontaje y no a su mera posibilidad; en efecto, toda obra es susceptible de demolición o de desmontaje, en unos casos con aplicación de técnicas más sofisticadas, en otros con medios más simples, así que la mera posibilidad de demolición (o reposición del suelo a su estado originario) no puede ser el criterio de interpretación decisivo, pues en tal caso todas las obras serían provisionales, en contra de la excepcionalidad de la norma; en consecuencia, obras provisionales son obras fácilmente desmontables (T.S. 1-12-99, R.J. 8556).

En cuanto a la provisionalidad de la obra, que en la ley autonómica se denomina como desmontable, las características de la misma, según se deduce de la propuesta técnica ya expuesta, que consiste en la construcción de un cobertizo agrícola, con una superficie total construida de 300 m², siendo necesario para su construcción el movimiento de tierras y acondicionamiento previo del terreno y su cimentación, con cerramientos de fábrica de bloques y estructura metálica, lo cual permite concluir que estamos ante una obra de tal calibre, que no puede ser considerada como provisional. De acuerdo al reconocimiento de la provisionalidad de obras de este tipo se ha mostrado el Tribunal Supremo, así por ejemplo en su Sentencia de 26 de febrero de 1985 (Ar. 1443). En tal sentido se manifiesta al decir que la norma requiere que *"se trate de usos y obras de carácter provisional, como así lo demuestran sus propias características físicas, ya que se trata de construcciones livianas y ligeramente desmontables"*. En el caso que nos ocupa y vistas las características físicas de la nave, es evidente que no entra dentro del concepto jurisprudencial que establece el Tribunal Supremo sobre obras de carácter

provisional.

5.- Así mismo, la obra no queda debidamente justificada.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, se produce un pequeño debate, con la intervención de D. Vicente Villalba Chamón y D. Joaquín Esteba Cava, centrándose el mismo sobre el carácter desmontable o no desmontable de la construcción del referido cobertizo agrícola. Una vez concluido dicho debate, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad, acuerda que el informe le sea **desfavorable** a la construcción provisional de la actividad sometida al mismo.

PUNTO 6º.- DAR CUENTA A LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE LA APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO 3 DEL SECTOR U.3.1 CORRESPONDIENTE A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARCAS DEL VILLAR. CUENCA

La Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 24 de febrero de 2.003 y referente a la modificación del Plan Parcial del Sector U.3.1, sobre cambio de uso de una parcela del polígono 3, adoptó el siguiente acuerdo:

“Puesto que el uso religioso era compatible en el ámbito del Plan Parcial y no se aumenta el aprovechamiento lucrativo privado, sino que lo disminuye y por tanto la nueva solución mejora las dotaciones existentes al incrementar las mismas, la Comisión, por unanimidad acuerda la asunción del presente informe.

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

En base a dicho acuerdo el Ayuntamiento de Arcas del Villar ha remitido la documentación recibida en esta Delegación Provincial en fecha 15 de abril de 2.003, según lo cual el Pleno del Ayuntamiento en sesión fecha de 3 de abril de 2.003 adoptó el acuerdo de **“Aprobar definitivamente la modificación del Plan Parcial correspondiente al Sector U-3-1.”**

De lo anterior se da cuenta a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

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

PUNTO 7º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

No los hubo.

PUNTOS FUERA DEL ORDEN DEL DÍA

1º.- PUNTO FUERA DEL ORDEN DEL DÍA

PARQUE DE ALMACENAMIENTO DE GASÓLEO PARA DISTRIBUCIÓN AL POR MENOR POR MEDIO DE CAMIÓN, PROMOVIDA POR CRISTOBAL DOMINGO ROLDÁN S.L., EN INIESTA (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 31-1-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 28-12-00
- Información pública: publicado en el DOCM nº 69 de fecha 14-5-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 2-2-01.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 215 del polígono nº 66, término municipal de INIESTA.

El proyecto consiste en la instalación para la distribución al por menor mediante suministros directos a instalaciones fijas de carburantes y combustibles petrolíferos, sectores agrario y calefacciones. Se compone de dos tanques enterrados de doble pared y eje horizontal de 50 m³ cada uno para almacenar gasóleos A y B.

Dispone de acceso a la carretera CM-3222, en el p.k. 33,518, margen derecha.
Dispone de energía eléctrica, agua de un sondeo y fosa séptica.

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, como administrativos (informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de 24-4-03, que la califica como peligrosa, autorización de la administración titular de la carretera Delegación Provincial de Obras Públicas de fecha 13-6-03 y autorización de inscripción en el registro de instalaciones de distribución al por menor mediante suministros directos a instalaciones fijas de carburantes y combustibles petrolíferos de la Dirección General de Industria y Energía de la Consejería de Industria y Trabajo de fecha 22-1-01 pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 50%.
Canon sustitutorio del 2 % aceptado por el Ayuntamiento de fecha 9-9-02.

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

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 LA JUNTA DE COMUNIDADES
DE CASTILLA-LA MANCHA EN CUENCA.

Fdo. Juan Manuel Ávila Francés