

ACTA Nº 4/2003

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

En Cuenca, siendo las **11,30** horas del día **veintitres de septiembre 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:

PRESIDENTE: D. Santiago García Aranda, Director General de Urbanismo y Vivienda.

VICEPRESIDENTE: Mariano Arribas Redondo, en representación de la Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en Cuenca.

VOCALES:

D. Luis Carlos Sahuquillo García, Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas.

Dña. Luisa Martínez Basanta, en representación de los Servicios Provinciales de Medio Ambiente de Cuenca.

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.

D. Joaquín 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.

D. Alberto Mayordomo Mayordomo, experto en Urbanismo.

D. Miguel Chillarón Yuste, en representación de la Delegación Provincial de Agricultura.

D. Antonio Navarro Espejo, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

SECRETARIO: D. Ángel Basaurit Díaz.

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

Justifican su inasistencia:

VOCALES:

Representante de la Delegación de Industria y Trabajo.

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

Dña. Yolanda Córdoba García en representación de la Excm. Diputación Provincial.

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

Representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

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

ORDEN DEL DÍA

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

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

PUNTO 2º.- EXPEDIENTE DE REDACCIÓN DEL PLAN ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CAMPILLO DE ALTOBUEY (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

Según la documentación que consta en el expediente administrativo remitido a esta Delegación Provincial, se observa que:

Los trabajos preparatorios se inician por el Ayuntamiento en el año 1996, solicitando a los diferentes organismos de la Administración, información sobre los asuntos de cada uno de ellos dependientes que pudieran incidir en el municipio, dando con ello cumplimiento a las previsiones del Art. 36.1 de la LOTAU, figurando asimismo solicitud de esta información en el año 2001.

En fecha 7 de marzo de 2002, el Sr. Alcalde resuelve someter el Plan de Ordenación Municipal a información pública durante un mes mediante edicto de 10 de junio de 2002, anunciado en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y publicándose en el D.O.C.M. nº 71 de 10 de junio de 2002, en el periódico "El Día de Cuenca" de 31 de mayo de 2002 y en el B.O.P. nº 62 de 5 de junio de 2002.

Se solicitó a los municipios colindantes dictamen y fue requerido informe a los distintos departamentos de las Administraciones.

La Evaluación Ambiental Previa fue realizada por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente en fecha 12 de noviembre de 2002 y el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial informó el expediente en base al Art. 36.2.B de la LOTAU, en fecha 11 de marzo de 2003.

Las alegaciones presentadas fueron informadas por el Sr. Secretario del Ayuntamiento y por el equipo redactor, conjuntamente, en fecha 11 de marzo de 2003.

El Pleno municipal en su reunión de 11 de marzo de 2003, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el expediente según certificado de Secretaría de 12 de marzo de 2003.

ESTUDIO TÉCNICO

El documento que se somete al trámite de aprobación definitiva, redactado por el técnico D. Pedro Rubio Navarro, fechado en mayo de 2002, consta de:

- Documento de información.
- Documento de planeamiento.

En relación con el territorio, el municipio de Campillo de Altobuey, se encuentra ubicado en la comarca de la Manchuela, a 66 Km al S.E. de la capital limítrofe con los municipios de Almodóvar del Pinar, Paracuellos de la Vega, Enguítanos, Puebla del Salvador, Iniesta, Motilla del Palancar y Gabaldón.

El término municipal tiene una extensión superficial de 171.949.291 m².

Pertenece a la cuenca hidrográfica del Júcar y es atravesado por el barranco de la Tejera, de la Hoz, del Horcajo y por el arroyo de la Encina.

Las principales vías de comunicación son:

- CM-211 de Almodóvar a Minglanilla.
- CM-2202 de Motilla del Palancar a Campillo de Altobuey.
- CUV-5014 que conecta Enguítanos a Campillo de Altobuey.
- CUV-5042 que conecta Paracuellos con Campillo de Altobuey.

También está atravesado en dirección noroeste - sudeste por la Cañada Real de los Serranos.

Cuenta con una población de 1650 habitantes en el año 2001, en recesión desde el año 1985 que contaba con 1852 habitantes, siendo la principal actividad de Servicios (hostelería y comercio), seguida de la Agricultura.

El abastecimiento de agua es mediante captación distribuyéndose desde un depósito de 500 m³, con un consumo de 335 m³/día en invierno a 1250 m³/día en verano.

En cuanto a la depuración de aguas se utiliza el sistema de filtro verde.

El vertido de residuos se realiza en el vertedero de la mancomunidad y existen además dos vertederos tipo escombreras.

El tipo de vivienda predominante es la vivienda unifamiliar en dos plantas.

El documento de información recoge los elementos arquitectónicos a conservar.

El documento de planeamiento clasifica la totalidad del término municipal en:

- Suelo Rústico (de reserva y no urbanizable de especial protección), con una superficie de 170.300.492 m², remitiendo el régimen urbanístico del mismo a lo dispuesto en los Art. 54 al 66 de la LOTAU, así como a las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.
- Suelo urbano consolidado, con una superficie de 1.121.999 m². en el que la edificabilidad resultante es de 0,73 m²t/m²s donde con el nuevo planeamiento no aumenta sobre lo realmente existente, por lo cual no es necesario aportar nuevos estándares.

En relación con el suelo urbano no consolidado, que cuenta con una superficie de 424.809 m², el Plan delimita 11 unidades de actuación, con una capacidad estimada de 1.572 viviendas (incluidas 222 del Sector 1), lo que supondría un incremento de población de 4.474 habitantes que vendría a dar respuesta a la fuerte demanda que se está produciendo al regreso ocasional de la población desplazada en los años 50 y 60, justificando el documento los estándares previstos en la LOTAU.

- Suelo urbanizable en donde se limitan dos sectores con una superficie de 74.039 m² (uso residencial unifamiliar) y 27.952 m² (uso almacenes agrícolas) respectivamente conformando una única área de reparto, cuantificando en el sector 1 el aprovechamiento tipo de 0,67 m²t/m²s y 0,62 m²t/m²s en el sector 2 justificando el cumplimiento de los estándares.

Se establecen las fichas de gestión para el suelo urbano no consolidado y para el urbanizable.

El documento diferencia la ordenación estructural de la detallada, tanto en la documentación gráfica como escrita.

Evalúa los costes de las actuaciones en 3.924.506 € en el suelo urbano no consolidado y 1.231.022 € en el urbanizable que será costado por los particulares excepto los espacios libres y dotaciones que se consideran destinados a un uso y disfrute general de toda la población

municipal, que en su mayor parte, constituyen el entorno de Bienes Protegidos, serán costeados mediante inversiones públicas.

Por otro lado, el suelo urbano y urbanizable se divide en 9 zonas de ordenación urbanística, asignando a cada una de ellas una normativa de edificación, parcelación y usos diferenciados.

El documento contiene las Normas Urbanísticas donde se establecen las definiciones de los conceptos urbanísticos utilizados, las Normas de Tramitación y desarrollo de los planes y proyectos así como la entrada en vigor y vigencia del Plan de será indefinida.

Por otro lado, establece que el desarrollo en suelo urbano, cuando falte algún servicio, es obligatoria la redacción y aprobación de un proyecto de urbanización y cuando sea necesario completar o readaptar alineaciones o distribución de volúmenes se hará mediante Estudio de Detalle.

Para el suelo incluido en unidades de actuación, la ejecución se llevará a cabo mediante un Programa de Actuación Urbanizadora, al igual que en el suelo urbanizable.

Respecto a la edificación establece las normas generales y sus condiciones.

Finalmente, establece las ordenanzas particulares para cada zona de ordenación, donde se define el ámbito de aplicación de cada ordenanza, los usos pormenorizados y los parámetros urbanísticos en el suelo urbano y urbanizable y las ordenanzas particulares en el suelo rústico.

En cuanto a los planos que forman parte del documento de planeamiento, figuran los de la ordenación estructural del término municipal y en el ámbito urbano además del de edificios catalogados y zonas de conservación, figuran los de ordenación pormenorizada y también para el suelo urbanizable.

INFORME:

Una vez vista la documentación constitutiva del expediente y los informes correspondientes, se observa que el documento elaborado afecta a la totalidad del término municipal, estableciendo las directrices resultantes del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, previendo la expansión urbana para doce años aunque la vigencia del Plan es indefinida.

Asimismo, clasifica la totalidad del término municipal en las categorías de suelo rústico, urbanizable y urbano y delimita sectores de planeamiento parcial. Establece usos globales y compatibles, con señalamiento de los sistemas de comunicaciones y zonas de protección, estableciendo la ordenación urbanística detallada y ordenanzas de aplicación.

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

PUNTO 3º.- INFORME TÉCNICO JURÍDICO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA EN C/ CORREDERO, Nº1, CORRESPONDIENTE A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAMAYOR DE SANTIAGO (CUENCA).

En fecha 22 de Agosto de 2003 ha tenido entrada en esta Delegación Provincial el proyecto de referencia, remitido por el Ayuntamiento, a efectos de informe técnico-jurídico preceptivo previo a la aprobación definitiva del expediente, conforme establece el Art. 38.1.b de la LOTAU, sobre la adecuación del proyecto a las determinaciones de la ordenación estructural.

En el presente expediente se solicita dicho informe preceptivo, posteriormente a producirse la aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 14 de Julio de 2003.

Se realiza una primera remisión de documentación a esta Delegación, con fecha de entrada, 12 de Agosto de 2003, que consta de:

Certificado por el Ayuntamiento de la Aprobación definitiva de fecha 5 de Agosto de 2003.

Publicación en el DOCM Nº 118 de 18 de Agosto de 2003 de la Aprobación definitiva del Estudio de Detalle referido tras el periodo de información pública de 20 días mediante anuncio en el DOCM nº 80 de 2 de Junio de 2003, y en el periódico El Día de Cuenca de 9 de Julio de 2003.

Se remite nuevamente documentación a efectos del cumplimiento del Art. 38.1.b, para solicitud de informe técnico- jurídico, con fecha de entrada 22 de Agosto de 2003, constando de:

Certificado por el Ayuntamiento de la Aprobación definitiva de fecha 19 de Agosto de 2003.

Certificado de Exposición pública mediante anuncio publicado en el DOCM nº 80 de 2 de Junio de 2003, y en el periódico El Día de Cuenca de 9 de Julio de 2003, sin que se produjeran alegaciones, con fecha 19 de Agosto de 2003.

ESTUDIO TÉCNICO

El Estudio de detalle de iniciativa particular por parte de la empresa Nuevas Viviendas Ofisa S.L. para la ordenación de volúmenes de la parcela ubicada entre la C/ Corredero nº 1 y la C /Monjas, y que se presenta por Ayuntamiento de Villamayor de Santiago. El proyecto esta constituido por un documento fechado en Mayo de 2003 y visado por el Colegio de Arquitectos de Castilla la Mancha el 21 de Mayo de 2003.

La actuación propuesta en el proyecto consiste en la apertura de un nuevo vial interior en la parcela citada anteriormente, reordenando los volúmenes edificatorios permitidos en dicha parcela de acuerdo con las condiciones para la edificación establecidas en las vigentes NNSS, a fin de mejorar las condiciones de habitabilidad, iluminación y ventilación y soleamiento de las futuras viviendas.

La parcela objeto de la presente actuación pertenece a la Zona de Ordenanza 1ª, Casco Histórico, las condiciones establecidas en la misma son:

Parcela mínima50 m²
Uso.....Residencial
Tipología edificatoria.....Unifamiliar adosada entre medianerías o colectiva
ocupación máxima de parcela100%
Fondo máximo edificable.....18 m.
Número de Plantas3P (9,40 m. hasta altura de cornisa)
Edificabilidad..... ----- No se define

En las Condiciones generales de Volumen, las Normas Subsidiarias establecen que en los casos en que no se fije edificabilidad, ésta será la resultante de aplicar la ocupación máxima de parcela y las alturas máximas permitidas.

Las alturas de la edificación vienen establecidas en las Ordenanzas que indican el número máximo de plantas incluyendo la baja, áticos y semisótanos que sobresalgan más de 1 metro de la rasante del terreno. En las mismas condiciones de volumen se especifican los casos que se pueden producir de solares con fachadas a dos calles a distinto nivel (pg.39).

La superficie máxima que puede ocupar la edificación es de 1.043,76 m² (70,4%) resultado de aplicar el fondo máximo edificable de 18 m. a las alineaciones de las calles Monjas y Corredero. Considerando la altura máxima de tres plantas permitida, se obtiene una edificabilidad máxima de 3.131,28 m² sobre rasante (1.043,76 m² x 3 Plantas).

La alternativa propuesta en el proyecto incluye la apertura de un nuevo vial interior que parte de la calle Corredero, de 5,53 m de anchura que se ensancha en el fondo para permitir el cambio de sentido, obteniendo dos zonas edificables paralelos a la calle Monjas, zona 1 con una superficie de 595,94 en la planta denominada sótano y 635,63 m². en plantas baja y primera con un fondo de 17,80 m, y la zona 2 con una superficie de 643,91 m² y un fondo de 16,23 m².

La altura de la edificación propuesta es de dos plantas, considerando la existencia de una planta sótano dado el desnivel total existente entre la C/ Monjas y la cota del solar correspondiente a la rasante mas baja de la C/ Corredero.

La edificabilidad resultante, propuesta en el Estudio de Detalle, considerando solo dos plantas sobre rasante resulta: (635,63+643,91) x 2 Plantas = 2.559,08 m², inferior en 572,20 m² a la actualmente permitida.

INFORME

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Villamayor de Santiago, son la Revisión de las Normas Subsidiarias, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 30 de Septiembre de 1994, y la modificación de 5 de Abril de 2001.

Las condiciones de volumen específicas de la Zona de Ordenanza 1ª permiten una ocupación máxima del 100%, con un fondo edificable de 18 m. y tres plantas con una altura máxima sobre rasante de 9,40 m. dando una edificabilidad sobre rasante de 3.131,28 m².

Las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, y usos permitidos y prohibidos no son objeto de modificación por parte del Estudio de Detalle, este se ha de limitar, como especifica el Art. 28 de la LOTAU, a la previsión o reajuste de :

Alineaciones y Rasantes

Ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

Podrán crear nuevos viales pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento.

No podrán aumentar el aprovechamiento urbanístico ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.

Por lo tanto la justificación del no incremento de aprovechamiento (edificabilidad máxima) se debe basar en que con dichas condiciones, las correspondientes a la Ordenanza 1ª y las condiciones generales de volumen establecidas en las NNSS, no se está incrementando efectivamente el aprovechamiento permitido. Es decir la edificabilidad resultante de la reordenación de volúmenes en la parcela debe calcularse aplicando las condiciones de volumen establecidas en las NNSS.

CONSIDERACIONES:

Considerando (incorrectamente) el cálculo de la edificabilidad resultante en función de la propuesta del ED, con las dos alturas más sótano, tampoco se corresponde los cálculos de la edificabilidad resultante con los correspondientes a las condiciones generales establecidas en el planeamiento.

En las Condiciones Generales de volumen establecidas en las NNSS respecto a la consideración de planta sótano se establece:

“ Se consideran sótanos los locales o parte de ellos cuyo techo está a nivel inferior al de la acera en un 50% de la dimensión de fachada correspondiente”. “ Se consideran sótanos los locales o parte de ellos cuyo techo está por encima del nivel de la acera en más de 30 cm. en una longitud superior al 50% de la dimensión de la fachada correspondiente”

” No se consideran como plantas a efectos de cómputo de edificabilidad las alturas, a menos que la parte del techo de sótano o semisótano que este por encima de la acera supere el nivel de esta en cualquiera de sus puntos en 1.00 metro (Art.99.1 del RP).”

En la solución propuesta en el ED, aunque no se definen gráficamente los volúmenes edificables ni la cota de arranque de las edificaciones planteadas, se sobreentiende del hecho de ampliar el vial en el fondo de la parcela para el cambio de sentido que debe quedar dicha planta sótano más o menos a la cota de dicho vial, calculando por ello la edificabilidad en este supuesto.

En la zona edificable 1 la planta considerada como sótano, se halla por encima de la rasante de la acera en la totalidad de la fachada al nuevo vial (36,76 m.).

En lo que respecta a las fachadas correspondientes a las calles Corredero y Monjas dependería de lo que sobresaliera dicha planta "sótano" de la rasante de la acera, que en caso de que su cuota de suelo estuviera al mismo nivel que la del nuevo vial proyectado, en la fachada a la C/ Monjas sobresaldría más de un metro de la rasante de la acera, computando como planta, y en la C/ Corredero si quedaría en su mayor parte (unos 2/3 de la fachada aproximadamente por encima de 1,00 m. de la acera) por lo que se consideraría como planta sótano a efecto de cómputo de alturas al sumar más del 50% de la fachada por debajo de la rasante de la acera. De todas maneras sería necesario una definición exacta del Proyecto en cuestión

Las Condiciones de Volumen de las NNSS nos dicen en el punto 78. Medición de alturas, que: " *en el caso de solares con fachadas a dos calles opuestas con distintas alturas permitidas o que estén a distinto nivel, podrán construirse con la altura permitida en cada calle hasta la mitad del solar* ". (Consideramos la altura permitida las dos plantas propuestas en el ED). " *En el caso de que el solar sea igual o inferior al fondo máximo edificable, la altura máxima podrá prolongarse hacia las calles de menor altura siempre que la edificación no rebase la línea de los 30º*". Esto quiere decir que la llamada " planta primera " debería retranquearse de la línea de edificación, cuestión que tampoco se considera en el ED puesto que computa con toda la superficie de planta.

Todo ello viene a acentuar la imposibilidad de concretar el aprovechamiento. Esta posibilidad de variación del cómputo del aprovechamiento en función de la definición del proyecto acentúa la lógica de que no se encuentra en el ámbito del ED y por lo tanto que **no es válida para justificar el no incremento de aprovechamiento las obtenidas por las características particulares de un proyecto de edificación concreto.**

El aprovechamiento de ésta sería en el caso más desfavorable:

Zona edificable 1:	635,63 x 2 plantas = 1.271,26 m ²
Zona edificable 1 (planta sótano)	595,94 x 1 planta = 595,94 m ²
Total Aprovechamiento	1867,20 m ²

En el caso más favorable eliminaríamos del cómputo la planta de nivel más inferior.

- En la Zona edificable 2, la planta considerada como sótano, se halla por encima de la rasante de la acera en sus dos fachadas, a la C/ Corredero y al nuevo vial, en su práctica totalidad por lo que se consideraría como planta a efecto de cómputo de alturas. El aprovechamiento de ésta sería:

Zona edificable 2: 643,91 x 3 plantas = 1.931,73 m²

La suma de ambas zonas edificables en el caso más favorable (eliminando en el cómputo de alturas la planta sótano de la zona edificable 1) sería de 3.202,76 m². Que igualmente sobrepasa ligeramente el aprovechamiento permitido (3.131,28 m²)
En el caso más desfavorable el aprovechamiento resultante sería de 3.798,93 m².

Definir completamente el trazado de la nueva vía, no viene acotadas aceras, radios de giro, rasantes y demás elementos que definan completamente el vial proyectado. Según está representado parece que la anchura de aceras no supera los 0,50 m, dicha acera no cumpliría la normativa de Accesibilidad. Si se trata de un itinerario accesible mixto debe asimismo de cumplir la normativa indicada.

Igualmente se deben de cumplir las condiciones de entorno y accesibilidad a los edificios establecidas en la NBE-CPI-96 a efectos de dimensiones adecuadas que permitan el acceso de los servicios de extinción de incendios.

Por todo ello:

- El Estudio de Detalle puede situar sobre el terreno las alturas, el número de plantas y la ocupación que estime más adecuada dentro de los máximos permitidos y siempre que se respete el aprovechamiento urbanístico establecido en las Normas Subsidiarias.
- El nº de plantas es de dos, significando que el sótano debe cumplir los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias, para no computarse como una planta más.
- La aprobación definitiva por el Ayuntamiento se acordó de manera previa a la realización del trámite de información pública en un periódico y del preceptivo informe técnico-jurídico de esta Consejería de Obras Públicas (Art. 38.1.b de la LOTAU), que la LOTAU la contemplan con posterioridad, en cuanto al resultado de esos trámites preceptivos, puedan derivarse rectificaciones que originen la alteración del proyecto presentado. Tales defectos precedimentales pueden, no obstante en este caso, entenderse subsanados, pues por un lado, según certificado del Secretario Municipal, los particulares interesados no han manifestado alegación alguna que cuestione o contradiga la variación pretendida, y por otro el informe técnico-jurídico de la Comisión Provincial de Urbanismo concluye que el Estudio de Detalle no se extralimita de sus funciones, previstas en el Art. 28, lo que exime a la Entidad Local de la necesidad de retrotraer las actuaciones practicadas y acordar una nueva aprobación definitiva, tras la valoración de los extremos manifestados, lo que hubiera sido de obligado cumplimiento en el supuesto de que se hubieran producido observaciones.

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

PUNTO 4º.- INFORME SOBRE EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (P.A.U.) DEL SECTOR U-6 CORRESPONDIENTE A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARCAS DEL VILLAR (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

Presentación de la Alternativa Técnica en el municipio en fecha 28 de febrero de 2003, por el representante de la entidad Río San Martín, S.L.

Protocolización de la alternativa técnica y los proyectos mediante acta autorizada en fecha 28 de febrero de 2003, por D. José María Víctor Salinas Martín nº 408 de protocolo.

Exposición pública mediante anuncio en el D.O.C.M. nº 28 de 28 de febrero de 2003 y en el periódico "El Día de Cuenca" de la misma fecha.

No consta en el expediente el resultado de la información pública. No obstante según certificado de Secretaría de fecha 7 de agosto de 2003, el Pleno en sesión del día 31 de julio de 2003, adopta el acuerdo de aprobar inicialmente el Programa de referencia, junto con el convenio urbanístico y la Proposición jurídico-económica.

En fecha 8 de agosto de 2003, ha tenido entrada en esta Delegación la documentación del expediente solicitando el informe previsto en el art. 122.1 de la LOTAU.

ESTUDIO TÉCNICO:

Los documentos presentados, que conforman el Programa de Actuación Urbanizadora son:

- Memoria justificativa de las actuaciones pretendidas.
- Plan Parcial.
- Anteproyecto de urbanización.

Los tres documentos han sido redactados por el Arquitecto D. José Francisco Caballo Bautista, en febrero de 2003:

- Propuesta de convenio.
- Proposición jurídico-económica.

Con la documentación presentada se propone:

- La ordenación detallada de todos los terrenos de la U-6, no superando los parámetros de uso y aprovechamiento establecidos en las Normas Subsidiarias.
- Único uso susceptible de aprovechamiento el residencial.
- Creación de nuevas ordenanzas de edificación en relación con el Art. 181 de las Normas Subsidiarias.
- Obtención de las reservas de suelo para dotaciones públicas según art. 31 de la LOTAU.
- Definición y justificación de la viabilidad de las obras de urbanización que se deben ejecutar.

Mediante el Plan Parcial se establece la ordenación urbanística detallada del Área U-6, prevista en las Normas Subsidiarias de Arcas del Villar como suelo urbanizable, de forma que sea posible su desarrollo.

	NN.SS.	PLAN PARCIAL
Superficie U-6	163.621	163.621
Uso Global	Residencial	Residencial
Densidad	20 viv/ha	19,44 viv/ha
Aprovechamiento	0,2903	0,2877
Nº Viviendas	327	318

Tipología	Unifamiliar aislada adosada en hilera	Ordenanzas aislada o pareada aislada o pareada
Parcela mínima	600 150	OR-1 - 225 OR-2 - 400 OR-3 - 600 OR-4 - X OR-5 - X
Edificabilidad	0,35 + 0,10 0,70 %	OR-1 - 0,55 OR-2 - 0,45 OR-3 - 0,33 OR-4 - 1 OR-5 - 0,01
Ocupación	25 % 70 %	OR-1 - 60% OR-2 - 45% OR-3 - 35% OR-4 - X OR-5 - X
Plantas	II+ Altílo	OR-1- 2 OR-2- 2 OR-3- 2 +Bajo Cubierta OR-4- 2 OR-5- 2
Retranqueos	4 fachada 3 lateral	OR1 OR2 OR3 OR4 OR5 3 - 3 - 4 - 3 - 5 3 - 3 - 3 - 3 - 5 3 - 3 - 3
Dotaciones	Reglamento 4.816 M ²	9.499,84 = LOTAU
Zonas Verdes	5.726,735 m ²	17.642,15m>LOTAU 16.362,10 m ²
Aparcamientos Sistema General Cesión Aprovechamiento	----- 2.965,698 U.A. 15% s/Sector	520 = LOTAU 2.965,698 U.A. 10% aprovechamiento urbanizable
Delimitación Sectorial Viales Abastecimiento Aguas	> 3 Has. ----- 150 l/hab/día	1 Sector = 16,3621 Ha 32.685,74 250 l/hab/día Suplementa sección de Ø75 a Ø200 en 900 ml.

NOTAS:

- Las cesiones ZV, superior a la prevista por la LOTAU, se realiza en dos parcelas, y cumplen con el Reglamento de Planeamiento.
- Las zonas para otras dotaciones, superior a la prevista por la LOTAU, incluyendo la

reserva escolar.

- La cesión del 10% de aprovechamiento se concretará en el convenio urbanístico.
- La cesión de 2.965,698 U.A. correspondientes a sistemas generales que corresponden a la U-6, implica que el Ayuntamiento entra como propietario con un aprovechamiento proporcional.

Por otro lado, se establecen 4 ordenanzas para la totalidad de la U-6:

Ordenanza 1ª - R1 - Vivienda adosada o pareada.

Ordenanza 2ª - R2 - Vivienda aislada o pareada.

Ordenanza 3ª - R3 - Vivienda aislada o pareada.

Ordenanza 4ª - Dotaciones.

Ordenanza 5ª - Espacios libres.

Así mismo se fija para el desarrollo de la U-6 el sistema de gestión indirecta, estableciendo 3 etapas para la realización de las obras de urbanización.

El anteproyecto de urbanización pretende definir las características generales de las obras de urbanización de la U-6, teniendo en cuenta que existe una infraestructura exterior y servicios próximos suficientes que posibilita el enganche y suministro, excepto en la red de abastecimiento donde se realiza un nuevo ramal externo al área hasta conectar con el depósito existente.

Las calles principales del programa de 12 y 13 m con aceras de 1,5 m a ambos lados y calzada de 9 y 10 m, superior al ancho de 8 m previsto en las Normas. Las calles secundarias de 10 m, con aceras de 1,5 m a ambos lados y calzada de 7 m, superior al ancho de 6 m prevista. Las calles de carácter interno de 8 m, con aceras de 1,5 m a ambos lados y calzada de 5 m, superando el ancho de 6 m previsto en las Normas.

La conexión con el exterior se realiza a través de una calle principal (mayor de 8 m. previsto).

La red de abastecimiento prevista en forma de anillo, conectando con el depósito del municipio, habiendo puesto una dotación mínima para los cálculos de 250 l/hab/día.

En cuanto a la red de saneamiento será por sistema unitario en coherencia con el elegido del nuevo trazado procedente de Cañada Molina al cual conectará modificando con ello las previsiones de las Normas Subsidiarias que establecen el sistema separativo.

Se evalúan los costes de las obras de urbanización previstas para la ejecución material en 1.914.257 € resultando una repercusión de 11,70 €/m² de suelo bruto, no habiéndose evaluado los gastos de urbanización previstos en los apartados e, f, g y h del punto 1 del artículo 115, en relación con el Art. 110.4.3.b de la LOTAU.

La propuesta de convenio establece los compromisos de las partes y entre ellas fija un plazo de doce meses para presentar el proyecto de urbanización y comenzar las obras en un plazo de 6 meses desde la aprobación del mismo estableciendo una garantía mediante aval bancario por el 7% del total del coste de urbanización, no regulando las relaciones con los propietarios por ser propietario de la totalidad de los terrenos, proponiendo la permuta del 10% del aprovechamiento por su valor monetario o razón de 45 €/U.A., igualmente en cuanto a los

terrenos del sistema general a razón de 23€/U.A. y sus plazos de entrega al Ayuntamiento, o en su caso, sustituir esta cantidad por sus equivalentes en obras de construcción de equipamientos y remitiendo a la Ley de Contratos del Estado en cuanto a penalizaciones por incumplimiento de plazos.

La proposición jurídico económica y por tratarse a la vez de propietario y urbanizador propone la regulación de las relaciones con el Ayuntamiento, recogiendo los gastos de urbanización previstos en el Art. 115 de la LOTAU, por el importe total de 2.208.255 €.

INFORME:

Se emite este informe en base a:

1º.- El artículo 38.3 de la LOTAU, que dispone que será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante cuando un plan parcial comporte modificación de la ordenación estructural establecida en las Normas Subsidiarias, en concreto, la modificación del artículo 181 de las NN.SS., referido a las Ordenanzas así como la ficha de la U.6. (varía el porcentaje de cesión del aprovechamiento lucrativo, del 15% al 10% y otras cesiones (depuradora)).

2º.- El artículo 122.1 de la LOTAU, previo a la aprobación definitiva sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística, por tratarse de un municipio de menos de 10.000 habitantes.

- Vista la memoria del P.A.U. y del Plan Parcial, resulta que la superficie de la U.6. es de varios propietarios privados catastrales, respecto de la cual, el promotor indica que la ha adquirido toda, y propietarios públicos (la Confederación Hidrográfica del Júcar, parcela 9.005 → 418 m² y la parcela 9.011 "Camino de Móstoles" de 2.919 m², del Ayuntamiento), no indicando nada al respecto y no constando en el expediente, de conformidad con el art. 120.4 de la LOTAU, el aviso al domicilio fiscal de quienes consten en el catastro como titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta.
- Plan Parcial: no consta el documento de refundición que refleje las determinaciones de la U.6., respecto de las Normas Subsidiarias.
- Anteproyecto de urbanización: la U.6., está afectada por el Río San Martín, que además de lindar, lo cruza, y en esa zona va uno de los viarios principales, así como otras redes. En el documento no consta actuación alguna al respecto (puente, etc,...).
- Proposición jurídico-económica y propuesta de convenio.

Según el artículo 120.3 de la LOTAU se presentarán en plica cerrada. Los aportados están firmados por el secretario y alcalde del Ayuntamiento.

El Art. 68.b.2) de la LOTAU dispone que en los supuestos de cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, por el abono en dinero al Ayuntamiento, tasado por técnico municipal en aplicación del procedimiento establecido en el artículo 75 de la LOTAU, éste debe destinarlo al patrimonio público de Suelo. Cuando proceda, debe constar la incorporación de este ingreso al Patrimonio y destinarse a la conservación y ampliación del mismo (Art. 76 LOTAU). Por ello debe desaparecer de la

estipulación 7ª del convenio, la referencia a su sustitución en obras de construcción de equipamientos y la referencia a la Ley de Contratos del Estado.

Según el artículo 110.3.b, los P.A.U.s. preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia. En la propuesta de convenio, se indica que se presentará el proyecto de urbanización en un plazo de 12 meses y comenzar las obras en otro plazo de 6 meses.

En la propuesta de convenio, se indican en las estipulaciones SEXTA "in fine": "...en el caso de que existieran otros propietarios se estará a lo dispuesto en la LOTAU". Sin embargo, en la NOVENA: "...no hay más propietarios afectados que el propio urbanizador".

Vista la documentación que obra en el expediente, el proyecto presentado y consultado el planeamiento vigente en el municipio de Arcas del Villar, se ha podido comprobar que el Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente al Sector U-6 previsto en las Normas Subsidiarias se adecua a las determinaciones de la LOTAU en cuanto que determina y organiza la actividad de ejecución, fijándose la forma de gestión y las condiciones de desarrollo necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora, abarcando la totalidad del sector y conectando adecuadamente la urbanización con las redes existentes, a la vez que suplementa la infraestructura de abastecimiento, urbaniza completamente la unidad, obtiene a favor de la administración las infraestructuras los suelos dotacionales públicos y la parte del aprovechamiento que le corresponde.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerda la asunción del presente informe.

PUNTO 5.1.- PARQUE EÓLICO "LAS LOMILLAS", PROMOVIDO POR TÉBAR AGRÍCOLA S.A., EN TÉBAR (CUENCA)

- Informe Municipal favorable de fecha 11-9-01.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 11-9-01.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 118 de fecha 25-9-02 y nº 143 de 20-11-02. De las alegaciones recibidas ninguna plantea repercusiones con afecciones urbanísticas.
- El proyecto ha sido objeto de DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (DIA) según Resolución de 25-2-03 de la Dirección General de Calidad Ambiental, según la cual se "...considera ambientalmente viable la construcción del parque eólico y su línea eléctrica de evacuación, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el correspondiente Órgano sustantivo (Dirección General de Industria y Energía de la Consejería de Industria y Trabajo)" publicada en el DOCM Nº 46 y 77 de fechas 2-4. y 28-5 de 2003.
- Resolución de fecha 7 de julio de 2003 de la DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA de aprobación de proyecto del parque eólico "LAS LOMILLAS" 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 106 de 23-7-03).

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 "LAS LOMILLAS" se ubica en el término municipal de TÉBAR. En cuanto a sus características, está formado por 33 aerogeneradores de 1.500 kW de potencia nominal y una potencia total de 49,5 MW.

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

Subestación transformadora "LAS LOMILLAS", se ubicará en el término municipal de TÉBAR. Finalidad la conexión del parque eólico a la LAT 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 517 m², en el polígono 11, parcela 110016.

Línea aérea de alta tensión a 132 KV, doble circuito de 1.937 m de longitud sobre 8 apoyos metálicos de celosía de S.T. LAS LOMILLAS al apoyo 2 de la L.A.A.T parque eólico "Cuesta Colorada"- S.T. Olmedilla. Término municipal afectado Tébar. Finalidad la evacuación de la energía eléctrica generada en el parque eólico LAS LOMILLAS.

INFORME:

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

Según la mentada RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA el Parque dispondrá de 33 Aerogeneradores de 1.500 kW de potencia nominal (potencia total de 49.5 MW), con rotor de 77 m de diámetro, sobre torre de sustentación de 80 m metálica tubular, incluyendo generador asíncrono de cuatro polos de 1.500 kW, que genera energía a 690 V y transformador de 1600 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 "LAS LOMILLAS" y la línea aérea de alta tensión A 132 KV, doble circuito, de S.T. Las Lomillas al apoyo 2 de la LAAT P.E. "Cuesta Colorada"- 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 7-7-03, así se ha integrado la evaluación de impacto ambiental preceptiva (Resolución de 25-2-03), indicando que el Órgano Sustantivo es la Dirección General de Industria y Energía, que será la encargada última del control e inspección del cumplimiento del programa de seguimiento y vigilancia de la promotora y de las demás condiciones fijadas en la Declaración de Impacto Ambiental, significando en especial, que, como quiera, que la construcción del parque afecta a la vía pecuaria (Vereda de Calvillos) por lo que será necesario disponer de la correspondiente autorización de ocupación de acuerdo con la Ley de Vías Pecuarias, INFORME FAVORABLE DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE SANEAMIENTO de fecha 13-12-01) asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Aprovechamiento urbanístico que corresponde al Municipio, ofrecimiento de la promotora y aceptación expresa del Ayuntamiento fecha 16-4-02, 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 5.2.- PARQUE EÓLICO “TINAJAS”, PROMOVIDO POR AYUNTAMIENTO DE TINAJAS, EN TINAJAS (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable de fecha 5-2-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 3-3-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 19 de fecha 14-2-03. De las alegaciones recibidas ninguna plantea repercusiones con afecciones urbanísticas.
- El proyecto ha sido objeto de DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (DIA) según Resolución de 16-5-03 de la Dirección General de Calidad Ambiental, según la cual se “...considera ambientalmente viable la construcción del parque eólico, 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) y siempre que no cambien las condiciones ambientales actuales” publicada en el DOCM Nº 81 de fecha 4-6-03.
- Resolución de fecha 25 de agosto de 2003 de la DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA de aprobación de proyecto del parque eólico “TINAJAS” y su subestación transformadora (DOCM nº 133 de 17-9-03).

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 "TINAJAS" se ubica en el término municipal de TINAJAS. En cuanto a sus características, está formado por 3 aerogeneradores de velocidad variable de 2.000 kW de potencia nominal y una potencia total de 6 MW.

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

Subestación transformadora, se ubicará en el término municipal de TINAJAS. Dispondrá de un edificio prefabricado para la sala de celdas, sala de control y servicios auxiliares. Es del tipo intemperie-interior. Superficie afectada 846,10 m², en el polígono 18, parcela 84.

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 3 Aerogeneradores de 2.000 kW de potencia nominal (potencia total de 6 MW), con rotor de 90 m de diámetro, sobre torre de sustentación de 75 m metálica troncocónica, incluyendo generador síncrono de 2.000 kW, que genera energía a 1.000 V y transformadores secos encapsulados de 2.500 KVA de potencia, con relación de transformación de 1/20 kV.. La finalidad será la producción de energía eléctrica mediante generación eólica. Incluye la subestación transformadora de tipo intemperie-interior..

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 25 de agosto de 2003, así se ha integrado la evaluación de impacto ambiental preceptiva (Resolución de 16-5-03), 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, INFORME FAVORABLE DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE SANEAMIENTO de fecha 27-3-03) asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Aprovechamiento urbanístico que corresponde al Municipio, canon del 2% según escrito de 3-3-03.

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

PUNTO 5.3.- LEGALIZACIÓN DE EDIFICACIONES ANEJAS A VIVIENDA UNIFAMILIAR PARA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR CUESTA DE PATAS S.L., EN CAMPILLO DE ALTOBUEY (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal de fecha 7-5-02.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 3-9-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 59 de fecha 28-4-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 15-5-03, indicando que las características constructivas se adecuarán al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 71, 74, 75 y 88 del polígono nº 25, término municipal de CAMPILLO DE ALTOBUEY, con una superficie de 84.420 m².

Se trata de la legalización de tres edificaciones anejas a una vivienda unifamiliar con carácter agrícola y para la explotación de los recursos de la finca donde se encuentran situadas. Una de las edificaciones es la vivienda del guarda de 101,86 m² y porche de 13,86 m², en la entrada de la finca y es la residencia del personal que realiza las labores de mantenimiento y seguridad de la finca. Otra es la nave para cuadras de 185,73 m³, para albergar 6 boxer para caballos, espacios de almacenaje y utensilios al uso. Por último una nave-almacén de 285,12 m² para albergar maquinaria agrícola y almacenar las producciones del laboreo de la finca. Las instalaciones cuentan con los servicios de agua, saneamiento, acceso, energía eléctrica, etc. de la vivienda existente.

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

INFORME:

La vivienda unifamiliar existente fue autorizada por la Comisión Provincial de Urbanismo de 28 de mayo de 1998.

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 5.4.- CASETA DE APEOS Y ALMACÉN DE MAQUINARIA AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR D. FRANCISCO NAVARRO ESTRELLA, EN SAN MARTÍN DE BONICHES (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 30-4-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 30-4-03.
- 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 16-6-03, indicando que las características constructivas se adecuarán al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 223 del polígono nº 21 término municipal de SAN MARTÍN DE BONICHES, con una superficie de 27.000 m².

La superficie construida es de 153,76 m², desarrollados en una caseta de apeos de 40,61 m² y un almacén de maquinaria de 113,15 m². Se destinarán a guardar apeos de labranza y maquinaria agrícola.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos (superficie mínima de la finca vinculada), como administrativos pertinentes 8 (informe de la Diputación Provincial de Cuenca, como administración titular de la carretera, de fecha 4-8-03), asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

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

PUNTO 5.5.- AMPLIACIÓN Y ADECUACIÓN DE EDIFICIO A CASA RURAL PROMOVIDA POR D. JOSÉ RAMÓN GALLEGO BOTIJA, EN BARAJAS DE MELO (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 4-8-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 4-8-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 93 de fecha 25-6-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 8-5-03, indicando que ha sido objeto de Informe sobre la no necesidad de sometimiento a un procedimiento reglado de evaluación de Impacto Ambiental del mentado proyecto, consulta CU-410/03 de la Dirección General de Calidad Ambiental

de 24-1-03 por el hecho de tratarse de una remodelación de una construcción existente, la entidad de esta construcción, su situación prácticamente anexa al casco urbano, su abastecimiento, su conexión a la red municipal de abastecimiento eléctrico, aguas y saneamiento, así como la comprobación hecha de la ausencia en los terrenos de valores naturales distintos a los de un terreno de labor anexo a un núcleo urbano.

- Autorización de apertura de casa rural de fecha 15-5-03 de la Delegación Provincial de Industria y Turismo de Cuenca en la que indica que se trata de la rehabilitación de un inmueble y autoriza la apertura de la industria turística, con la clasificación de CASA RURAL DE ALOJAMIENTO COMPARTIDO, con una capacidad de 16 plazas, distribuidas en 8 habitaciones, todo ello de conformidad con el Decreto 43/1994, de 16 de junio de Ordenación de Alojamiento Turístico en Casas Rurales.

ESTUDIO TÉCNICO:

El proyecto básico para la AMPLIACIÓN Y ADECUACIÓN DE EDIFICIO A "CASA RURAL" ha sido redactado por el arquitecto FRANCISCO LÓPEZ CUESTA, visado con fecha 18-2-03.

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 358 del polígono nº 1, término municipal de BARAJAS DE MELO, con una superficie de 10.987,11 m².

La superficie construida es: existente 176,02 m² desarrollados en planta baja 143,49 m² y planta primera 32,53 m² y una vez reformada total de 346,10 m² desarrollada en planta baja 236,37 m² y planta primera 109,73 m². Tiene una capacidad para 16 plazas en ocho habitaciones y un restaurante para un máximo de 20 comensales.

Se indica que en la finca existe una edificación que data del año 1972 que a su vez fue levantada sobre los restos de construcción que eran parte de la actividad fabril realizada desde tiempo inmemorial en dicho terreno y a lo que debe el conocerse éste con el nombre de EL TEJAR. Esta construcción ha sido acondicionada mediante su reforma y ampliación para la actividad que se pretende realizar.

Dispone de energía eléctrica, agua de la red municipal, saneamiento (una fosa séptica) y acceso rodado desde el camino denominado DONACE, así como de acceso directo desde la CM -200.

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 (Orden de 31-3-03, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, art. 9.3 la superficie mínima de la finca vinculada una hectárea y art. 9.5 la ocupación máxima 10%), como administrativos (informe favorable de la Comisión Provincial de

Saneamiento de 29-5-03, autorización de la Delegación Provincial de Industria y Trabajo de fecha 15-5-03) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 50%.

Canon sustitutorio del 2% aceptado por el Ayuntamiento con fecha 4-8-03.

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

PUNTO 5.6.- NAVE PARA TALLER DE CARPINTERÍA METÁLICA, PROMOVIDA POR D. DAVID CERDÁ AYORA, EN SALMERONCILLOS (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal de fecha 25-6-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 25-6-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 93 de fecha 25-6-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 27-5-03.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 31 del polígono nº 509, término municipal de SALMERONCILLOS, con una superficie de 29.755 m².

La superficie construida es de 375 m². La actividad que se desarrollará es la de trabajos de enrejado.

Dispone de energía eléctrica, agua de la red municipal, fosa séptica y acceso rodado.

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

INFORME:

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

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos (superficie mínima de la finca vinculada), como administrativos (informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de 29-5-03, y autorización de la Delegación Provincial de Obras Públicas de fecha 21-7-03 como administración titular de la CM-2023 en el p.k. 0,430) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 14.877 m².

Canon sustitutorio del 2% aceptado por el Ayuntamiento con fecha 25-6-03.

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

PUNTO 5.7.- INSTALACIÓN DE CENTRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASÓLEO (GASOCENTRO), PROMOVIDA POR ESTACIÓN DE SERVICIO VIRGEN DE LA SOLEDAD S.L., EN FUENTE DE PEDRO NAHARRO (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 27-6-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 1-7-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 93 de fecha 25-6-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 11-4-03.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 204 del polígono nº 1, término municipal de FUENTE DE PEDRO NAHARRO, con una superficie de 2.658 m².

El proyecto consiste en la instalación para la distribución al por menor de un depósito de doble pared y estará enterrado de 30.000 litros par gasóleo C. El centro de distribución se instalará en unos terrenos anexos a la estación de servicio que la promotora tiene en funcionamiento y ocupará una superficie de 240 m². El recinto estará vallado.

Dispone de acceso a la carretera antigua C-302, en los p. K. 2,900 y 2,924, margen derecha.

Justifica la ubicación en el medio rural. Como instalación anexa a la gasolinera en servicio desde hace más de 10 años dispone de todos los servicios de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica, por ello no se contempla superficie a reforestar ni cánon o cesión.

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 29-5-03, autorización de la administración titular de la carretera Delegación Provincial de Obras Públicas de fecha 15-10-02 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 Consejería de Industria y Trabajo de fecha 24-6-03) 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 5.8.- NAVE-ALMACÉN DE PRODUCTOS Y MATERIAS PRIMAS AGRARIAS,
PROMOVIDA POR D. AGUSTÍN MORAL MENA, EN TRESJUNCOS
(CUENCA)**

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 5-4-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 16-4-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 93 de fecha 25-6-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 16-7-03, 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 146 del polígono nº 25 término municipal de TRESJUNCOS, con una superficie de 1.187 m².

La superficie construida es de 450 m². Se destinará a almacén de productos y materias primas agrarias para la explotación agrícola de secano y ganadera de ovino y caprino de la que es titular el promotor.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, al tratarse de una instalación vinculada a una explotación agrícola, justificando, en el presente caso, la no formación de núcleo de población (informe del arquitecto municipal de fecha 1-4-03) 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 Y DECLARACIÓN DEL IRPF DE 2002), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

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

**PUNTO 5.9.- NAVE PARA CULTIVO DE HONGOS COMESTIBLES, PROMOVIDA
POR D. PEDRO PABLO RISUEÑO NUÑEZ, EN INIESTA (CUENCA)**

TRAMITACIÓN:

Informe Municipal favorable, de fecha 21-5-03.

Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 21-5-03.

Información pública: publicado en el DOCM nº 96 de fecha 2-7-03. Sin alegaciones según certificado municipal de 30-7-03.

Informe previo de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 28-7-03, indicando: 1º que se consideran adecuados tanto la superficie de la parcela como el tanto por ciento de ocupación de la misma (vista la superficie media de las parcelas del término municipal) y 2º 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 49 del polígono nº 67 término municipal de INIESTA, con una superficie de 4.131 m².

Se trata de una nave de 40 m de largo y 12,26 de ancha, a dos aguas con una altura a cumbre de 7.5 m y dos plantas de una altura libre de 2,8 m. La planta baja constará de una cancela de 5 m de longitud por los 12,26 de ancha, y estará dividida en cuatro salas de cultivo de 2,85 m de anchura libre cada una. La planta superior que como una nave diáfana. En la parte delantera de la nave se proyecta la construcción de un altillo de 5 m de longitud y 12,26 de ancho y cuyo forjado servirá de acceso a la segunda planta. Se destinará al cultivo de champiñón.

INFORME:

Que se trata de un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística al tratarse de un acto previsto en el apartado 3º. c) del número 1 del artículo 54.

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de una construcción adscrita al sector primario (art. 4.1.c) nave de champiñón), aportando el informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente en el que de manera expresa y justificada indica la conveniencia de modificar la limitación impuesta debido a exigencias de la actividad agraria y señala que la superficie de la parcela (4.131 m²) y el porcentaje de ocupación (11.87%) son adecuados, 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 aprobar la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuesto en el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente y por lo tanto conceder la calificación solicitada

PUNTO 5.10.- BODEGA DE VINOS, PROMOVIDA POR FINCA ANTIGUA S.A., EN LOS HINOJOSOS (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal de fecha 30-10-00.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 22-3-01.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 93 de fecha 25-6-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 10-7-03, indicando que las características constructivas se adecuarán al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 9 del polígono nº 33, término municipal de LOS HINOJOSOS, con una superficie de 504.750 m². vinculando 36.160 m².

La superficie construida es de 9.676 m² desarrollados en: una nave de elaboración y almacenamiento de 3.737 m², otra nave de crianza de 4.162 m² y la nave de embotellado de 1.787 m². La actividad que se desarrollará es la de elaboración, crianza, embotellado y comercialización de vinos.

Dispone de energía eléctrica, agua de dos pozos (expedientes de la Confederación Hidrográfica del Guadiana números 6518 y 6520/88), depuradora y acceso rodado.

Justifica la ubicación en el medio rural por disponer de una finca de 1.000 Has de las cuales 237 están plantadas de viñedo y el objeto es hacer una bodega para transformar la uva producida en la finca.

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 14-12-00) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 18.080 m².
Cesión de terrenos: 10% 3.616 m².

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

PUNTO 5.11.- INSTALACIÓN PARA CENTRO DE ALMACENAMIENTO DE ENVASES DE G.L.P. DE 2ª CATEGORÍA, PROMOVIDA POR GASÓLEOS LAS PEDROÑERAS, S.L., EN LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 28-7-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 28-7-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 110 de fecha 30-7-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 20-5-03.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 133 del polígono nº 65 término municipal de LAS PEDROÑERAS, con una superficie de 4.000 m².

El proyecto consiste en la instalación de un centro de almacenamiento de envases de G.L.P. de 2ª categoría. La parcela está vallada así como el recinto de 250 m². que tiene una capacidad de almacenamiento para 1.000 botellas de butano de 12,5 kg. cada una.

Justifica la ubicación en el medio rural.

INFORME:

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) de la LOTAU, la ubicación en el medio rural, 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 26-6-03, que la califica como peligrosa y aprobación de proyecto de ejecución por la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Industria y Trabajo de fecha 27-2-03) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación 2.000 m².

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

**PUNTO 5.12.- LEGALIZACIÓN DE INSTALACIONES PARA APRISCO DE GANADO
OVINO Y CEBADERO DE OVINO, PORCINO Y TERNEROS,
PROMOVIDA POR CARNES SOLANA S.L., EN LAS PEDROÑERAS
(CUENCA).**

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 28-7-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 28-7-03-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 110 de fecha 30-7-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 16-6-03, indicando que las características constructivas se adecuarán al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 118 del polígono nº 45 término municipal de LAS PEDROÑERAS, con una superficie de 65.554 m².

La superficie construida de las instalaciones existentes es de 1.578 m². Que incluyen: un almacén de 257,5, una zona de servicio y cebo de porcino 245,14, cebo de terneros de 94,08 y 123,49, aprisco de ovino 305,04, cebo de ovino 102,29, corral descubierto para apartadero de ovino 343,54 y una vivienda de 44,84. Asimismo se realizarán obras de acondicionamiento interior y de nueva planta que consisten en: aseo y vestuario en la vivienda, fosa séptica de 6 m³, corrales para cebo de porcino y zona de servicio de 245,14 m², fosa de purines de 50 m³, fosa de cadáveres de 12 m³, estercolero, vado sanitario de 50 m² y vallado perimetral en una superficie de 8.140 m². La actividad que se legaliza es cebadero de ovino y terneros. Según la cartilla ganadera de julio de 2002 dispone de 100 corderos y 50 terneros.

Dispone de agua de un sondeo, fosa séptica, fosa de cadáveres, estercolero y energía eléctrica.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, (superficie mínima de la finca vinculada), como administrativos (INFORME FAVORABLE DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE SANEAMIENTO de 26-6-03) 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 6.1.- INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DE ACTIVIDAD
RELATIVA A LA MEMORIA DE CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN
PROVISIONAL EN SUELO URBANIZABLE Z.5.2. DE LAS
PEDROÑERAS (CUENCA), POR D. LUIS JOSÉ GARCÍA CANO EN
REPRESENTACIÓN DE REGAR AGRÍCOLA, S.L.**

Con fecha 23 de julio 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 nave almacén desmontable y de uso provisional.

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

I. ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 30 de abril de 2003, D. José Luis García Lozano presenta instancia en el Ayuntamiento de Las Pedroñeras (Cuenca), exponiendo que pretende realizar un almacén abierto desmontable.
2. El Ayuntamiento inicia al correspondiente expediente, en el que consta el informe emitido por el Arquitecto Técnico de fecha 28 de mayo de 2003:

"INFORME TÉCNICO:

Asunto: Autorización de obras y usos provisionales.

El técnico que suscribe, vista la solicitud realizada por D. Luis José García Cano para la construcción de nave de manipulación del ajo 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 nave abierta 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 1, denominado "Hoya del Moro", 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 46.291,97 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 28 de mayo de 2003".

3. La Alcaldía del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, por Decreto 218/2003 de fecha 10 de julio de 2003, acordó:

PRIMERO.- Informar favorablemente el expediente de autorización provisional de obras incoado a instancia de **D. LUIS JOSÉ GARCÍA CANO** para la CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA MANIPULACIÓN DE AJO DE CARÁCTER DESMONTABLE EN SUELO URBANIZABLE SIN DESARROLLAR Sector 1 del Plan de Ordenación Municipal denominado "Hoya del Moro", de éste término municipal.

SEGUNDO.- Dar traslado del expediente 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

La memoria de almacén provisional, en la que se describen las obras, coste de la inversión y planos, ha sido realizada por D. José Luis García Checa, Arquitecto, en la que se indica:

OBRA.- CONSTRUCCIÓN DE UN ALMACÉN PROVISIONAL.

Que la empresa REGAR AGRÍCOLA, S.L., pretende la construcción de un ALMACÉN en el Sector S-1 HOYA DEL MORO, como ampliación de las naves-almacenes existentes, ya que se tiene la necesidad de construir un almacén para utilizarlo como secadero de hortalizas (ajos, cebollas, etc).

DESCRIPCIÓN:

SE pretende construir un almacén de 660 m², con una altura máxima de 10,30 m, estando todo el perímetro de la construcción sin cerramiento hasta una altura 8 m, para así aprovechar la ventilación natural, y suspendiendo en la estructura de la cubierta unos ventiladores para la ventilación artificial.

USO, PROVISIONALIDAD:

Se trata de un almacén para el secado y almacenamiento de productos hortofrutícolas (ajos, cebollas, etc), ya que la empresa, REGAR AGRÍCOLA, S.L., tiene la necesidad de esta ampliación, aunque se trate de carácter provisional, al encontrarse los terrenos que ocupa sus instalaciones en suelo urbanizable.

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

Se trata de una NAVE-ALMACÉN de 660 m² de superficie construida, con una forma trapezoidal, exenta de cerramiento lateral hasta una altura de 8 m, y colocando suspendidos, en la parte inferior de la cubierta unos ventiladores para que se produzca un efecto de corriente de aire de abajo hacia arriba.

CIMENTACIÓN:

La cimentación se realiza mediante zapatas y zunchos de atado, realizados mediante hormigón HA-25 N/mm², de resistencia característica con los correspondientes armados de acero B-500S. Previamente se verterá en los fondos de los pozos y zanjas hormigón de limpieza HM-20 N/mm². De 10 cm de espesor medio.

ESTRUCTURA:

La estructura es metálica de perfiles laminados de calidad S-275-JR, en pilares, pórticos, celosías y vigas de atado.

Como correas se dispondrán perfiles en continuidad Zetavor 175x2,5 mm, donde apoyará el material de cubrición.

CUBIERTA:

La cubierta será de chapa lacada en color rojo teja mate de 0,6 mm de espesor.

Para la evacuación de las aguas pluviales se colocarán canalones de chapa lacada y bajantes de P.V.C.

VALORACIÓN:

* Movimiento de tierras.....	320,75.-
* Saneamiento.....	463,00.-
* Cimentación.....	9.948,32.-
* Estructura.....	22.495,72.-
* Cubierta.....	7.696,35.-
* Albañilería.....	2.271,83.-
* Cerrajería.....	2.000,00.-
* Varios.....	1.096,00.-
TOTAL PRESUPUESTO	46.291,97.-

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 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 de Plan de Ordenación Municipal de 26-6-2003.

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

- Sector S-1: "Hoya del Moro": Suelo Urbanizable uso característico - Talleres y almacenes.

Ordenanzas de aplicación - Z.5.2.:

- Condiciones de edificación:
 - Altura máxima 7,5 m.

4.- Examinada la propuesta de construcción del almacén 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 almacén provisional, con una superficie total construida de 660 m², siendo necesario para su construcción el movimiento de tierras, cimentación 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, interviene D. Miguel Chillarón Yuste preguntando cual sería el procedimiento adecuado para desarrollar ese tipo de suelo, posibilitando la implantación de las actividades permitidas por el planeamiento. El Sr. Ponente y el Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo contesta a dicha pregunta, tras la cual, y a petición del presidente de la Comisión Provincial de Urbanismo y con el asentimiento de todos los miembros presentes, se acuerda emitir informe desfavorable señalando el procedimiento correcto para desarrollar dicho suelo con el objeto de poderse instalar en el mismo, y con las licencias pertinentes, las actividades permitidas en el planeamiento de las Pedroñeras.

PUNTO 6.2.- INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DE ACTIVIDAD RELATIVA A LA MEMORIA DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE ALMACÉN DESMONTABLE Y DE USO PROVISIONAL EN C/ ORTEGA Y GASSET, S/N EN SUELO URBANIZABLE Z.5.2 DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA), POR D. FELIPE ARAQUE PARRA.

Con fecha 23 de julio 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 nave almacén desmontable y de uso provisional.

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

IV. ANTECEDENTES DE HECHO

4. Con fecha 27 de mayo de 2003, D. Felipe Araque Parra presenta instancia en el Ayuntamiento de Las Pedroñeras (Cuenca), por la que solicita autorización para la construcción de nave almacén de carácter desmontable en suelo urbanizable sin desarrollar, Sector 1 "Hoya de Moro".
5. El Ayuntamiento inicia al correspondiente expediente, en el que consta el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de fecha 28 de mayo de 2003:

INFORME TÉCNICO:

Asunto: Autorización de obras y usos provisionales.

El técnico que suscribe, vista la solicitud realizada por D. Felipe Araque Parra para la

construcción de nave de manipulación del ajo 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 nave abierta 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 1, denominado "Hoya de Moro", 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 32.974,14 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 28 de mayo de 2003".

6. La Alcaldía del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, por Decreto 222/2003 de fecha 10 de julio de 2003, acordó:

PRIMERO.- Informar favorablemente el expediente de autorización provisional de obras incoado a instancia de **D. FELIPE ARAQUE PARRA** para la CONSTRUCCIÓN DE NAVE ALMACÉN DE CARÁCTER DESMONTABLE EN SUELO URBANIZABLE SIN DESARROLLAR Sector 1 "Hoya de Moro", concretamente en la calle Ortega y Gasset, s/n de esta localidad.

SEGUNDO.- Dar traslado del expediente 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 memoria relativa a "nave almacén desmontable y de uso provisional", en la que se describen las obras y planos, ha sido realizada por D^a. Nieves Galindo Castillo, Ingeniera

Técnica Industrial, en la que se indica:

Descripción:

Se pretende la construcción de una nave de carácter desmontable y de uso provisional para realizar las labores de corte de ajos y almacenamiento durante los meses de verano de Julio a Septiembre.

Las características y medidas son las siguientes:

$$25 \text{ m} * 15 \text{ m} = 450 \text{ m}^2.$$

Altura de la edificación:

6,00 m al alero.
8,25 m a la cumbre.

La nave que se pretende construir, dispondrá de una estructura atornillada, formada por pilares HEB-200 y pórticos IPE-270. La cubierta será de chapa laminada lacada sobre correas ZF 120.3.0.

El cerramiento estará formado por panel vertical de 2 láminas de acero prelacado en perfil comercial de 0,6 mm y núcleo central de espuma de poliuretano de 40 K/m³, con un espesor total de 50 mm.

Este tipo de cerramiento, se utilizará en dos de las caras de la nave, ya que las otras dos restantes pertenecen a dos cercados existentes en la actualidad, tal y como se mencionó anteriormente.

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:

- 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.

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:

- 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 de Plan de Ordenación Municipal de 26-6-2003.

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

- Sector S-1: "Hoya de Moro": Suelo Urbanizable uso característico - Talleres y almacenes.

Ordenanzas de aplicación - Z.5.2.:

- Condiciones de edificación:

- Retranqueos: 3 m de separación a linderos.

- Altura: 7,5 m.

4.- Examinada la memoria de nave almacén desmontable y uso 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 una nave, con una superficie total construida de 450 m², siendo necesario para su construcción cimentación de hormigón armado 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, la Comisión, por unanimidad, acuerda emitir informe desfavorable señalando el procedimiento correcto para desarrollar dicho suelo con el objeto de poderse instalar en el mismo, y con las licencias pertinentes, las actividades permitidas en el planeamiento de las Pedroñeras, en concordancia con lo adoptado en el punto anterior.

PUNTO 7º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

No los hubo.

PUNTOS FUERA DEL ORDEN DEL DÍA

1º.- PUNTO FUERA DEL ORDEN DEL DÍA

ESTABLO DE GANADO, PROMOVIDA POR D. JUAN TELLO MIOTA, EN VALDEMORO DE LA SIERRA (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 15-9-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 15-9-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 110 de fecha 30-7-03. Sin alegaciones.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 13-6-03, indicando que las características constructivas se adecuarán al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 178 y 179 del polígono nº 1 término municipal de VALDEMORO DE LA SIERRA, con una superficie de 2.990 m².

La superficie construida será de 522.76 m². desarrollados para almacén, pasillo de alimentación y corrales. Destinadas a recoger y guardar ganado ovino y caprino en las inmediaciones de los pastos naturales. Dispone de agua de aljibe y justifica la no necesidad de fosa séptica al no generarse aguas residuales, acceso rodado y energía eléctrica por grupo electrógeno y vallado perimetral.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, 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 15-9-03) y aportando la documentación oportuna que acredita al promotor para el ejercicio de la actividad a desarrollar en la construcción solicitada (SEGURIDAD SOCIAL AGRARIA Y DECLARACIÓN DEL IRPF DE 2002), como administrativos (INFORMES DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE SANEAMIENTO de 26-6-03) 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.

2º.- PUNTO FUERA DEL ORDEN DEL DÍA

LEGALIZACIÓN DE OBRA DE NAVE ALMACÉN PARA MAQUINARIA Y PRODUCTOS AGRÍCOLAS, PROMOVIDA POR JOSÉ ANTONIO AUÑÓN ESLAVA, EN CARDENETE (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 4-6-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos 4-6-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 59 de fecha 28-4-03. Sin alegaciones, según certificado municipal de 4-6-03.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 16-7-03, indicando que las características constructivas se adecuarán al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 6 del polígono nº 506 término municipal de CARDENETE, con una superficie de 22.290 m².

La superficie construida es de 480 m² (30 x 16). Se destinará a almacén para maquinaria y productos agrícolas.

El proyectista indica que los retranqueos de 15 m mínimo a eje de caminos y vías (sobre el terreno 40 m). En el plano nº 3 de situación de la nave en la parcela el alzado lateral oeste, se encuentra sobre el lindero de la finca nº 5. De los planos aportados se infiere que la finca nº 4 está grabada con una servidumbre de paso a favor de la finca nº 5 en su lindero oeste.

INFORME

En la documentación solicitada al Ayuntamiento para subsanar y completar es expediente resulta: uno, en un escrito del promotor al Ayuntamiento indica que el alzado lateral oeste, se encuentra sobre el lindero de la finca nº 4 y aporta un plano en el que ubica la nave no coincidiendo esta ubicación con la del plano nº 3 del proyecto, y dos, el Ayuntamiento en escrito de 21-7-03, expone que la construcción por el oeste se ubica sobre el lindero con la parcela contigua nº4 (bien inmueble comunal, propiedad del Ayuntamiento), que el municipio dispone de Normas Subsidiarias y según la ordenanza para el suelo no urbanizable común "para los caminos de uso agrícola se fija una línea de retranqueo para construcciones de 5 m desde el eje del camino a ambos lados" pero no exigiendo ningún retranqueo respecto de linderos o vías de acceso, por lo que el artículo 55.2 de la LOTAU no es aplicable a este supuesto.

El artículo 55.2. de la LOTAU dispone:" serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, **en tanto no exista regulación expresa** en el planeamiento territorial y urbanístico, las siguientes: b) retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso".

En este caso las Normas Subsidiarias de Cardenete no regulan de manera expresa el retranqueo a linderos o vías de accesos por lo que operan las determinaciones fijadas en la LOTAU.

Tanto en el plano del proyecto como en el aportado posteriormente la construcción está realizada sobre el lindero oeste, bien de la finca nº 5 o en la nº 4.

Significar, asimismo, que la finca nº 4 está grabada con una servidumbre de paso a favor de la nº 5 en su lindero este, por lo que no se respeta el retranqueo como vía de acceso.

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, incumpliendo la construcción el retranqueo establecido en el mentado artículo 55.2.b).

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **DENEGAR** la calificación solicitada por no respetarse el retranqueo mínimo establecido en el artículo 55.2.b) de la LOTAU."

3º.- PUNTO FUERA DEL ORDEN DEL DÍA

EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN, POR TASACIÓN CONJUNTA, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE PRIEGO (CUENCA), PARA APROBACIÓN POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

TRAMITACIÓN:

Mediante Decreto de Alcaldía de fecha 5/11/02, se inicia el expediente de referencia, requiriendo informes de la Secretaría para conocer la relación de propietarios y bienes afectados, así como Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo municipal.

En fecha 11/11/02, se emite el informe de secretaría, con la descripción de los bienes afectados, la propiedad de los mismos y la tasación pericial de los terrenos.

En fecha 13/11/02, la Comisión Informativa de Urbanismo propone al Pleno la urgente realización de las obras, mediante la expropiación de los terrenos, así como, la aprobación de la relación de bienes y la iniciación del procedimiento expropiatorio.

Mediante acuerdo del Pleno municipal de fecha 15/11/02, se acordó que si durante el plazo de 15 días hábiles de información pública del expediente no se producían reclamaciones se considerará aprobada la relación concreta de bienes e iniciado el expediente expropiatorio.

Se procedió a la exposición pública durante 15 días hábiles mediante anuncios publicados en el B.O.P nº 14 de 13/12/02 y en el D.O.C.M. nº 156 de 16/12/02, no constando en el expediente anuncio en un periódico de mayor circulación, ni notificación individual a propietarios, ni resultado de la información pública. Si consta en el expediente las alegaciones presentadas por D. Salvador Martínez Canales y varias firmas más, en representación de "La Locura, S.A."

Mediante acuerdo del Pleno municipal de fecha 24/1/03 se aprueba el proyecto expropiatorio, según redacción dada en fecha 21/1/03 en base al informe de tasación redactado por D. Juan-Vicente Visier Maso en fecha 8/11/02 (ambos documentos no figuran diligenciados), iniciándose la información pública, por plazo de un mes, mediante anuncios en el B.O.P. nº 14 de 5 de febrero de 2003 y el periódico El Día de Cuenca de 11/7/03, no constando en el expediente anuncio en el D.O.C.M., ni notificación individual a los propietarios, ni resultado de la información pública. Si consta en el expediente contestación a D. Salvador Martínez Canales, así como varios escritos manifestando su condición de interesados de varias personas y contestación del Ayuntamiento no estimando tal consideración de interesados.

Por otro lado, mediante escrito de 11/7/03, se notifica a D. Salvador Martínez Canales el acuerdo del Pleno municipal de 24/1/03, formulando el mismo y varias firmas mas, alegaciones en fecha 8/8/03.

Por su parte el Pleno municipal en sesión de 21/8/03 acordó desestimar las alegaciones y comunicar a los recurrentes la disponibilidad de la totalidad del expediente.

ESTUDIO TÉCNICO:

Mediante este procedimiento se pretende por el Ayuntamiento la obtención de 1260 m² de suelo, para la ampliación y apertura de viales en las inmediaciones de la plaza de toros, actuaciones estas previstas en el Plan de Ordenación Municipal, para así agilizar la actividad de ejecución y a la vez poder dar cumplimiento a los plazos establecidos en el convenio de colaboración con la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de obras de urbanización de espacios urbanos.

Los terrenos objeto de expropiación y según el informe de tasación, se encuentran bordeando la plaza de toros y se trataría de obtener 1.260 m², por un valor de 16.380 €, siendo el valor unitario de 13 €/m².

Consultado el documento de planeamiento vigente, se observa que los terrenos de referencia están incluidos parte de ellos en el área de reparto AR3 y otra parte en el AR1, teniendo previsto el planeamiento para ellos una sección de 11ml y 7 ml entre alineaciones de calles, y su forma de obtención por expropiación en el caso del vial señalado como V.2.8 (trasera de la plaza de toros), de nueva apertura, que conectaría dos viales paralelos entre si y para los cuales se tiene previsto su ampliación de sección, a lo que iría destinada el resto de la superficie expropiada

INFORME:

En fecha 23 de septiembre de 2003 y nº de registro 16875, ha tenido entrada en esta Delegación Provincial, oficio del Ayuntamiento de Priego solicitando informe sobre el expediente 1/2002, de expropiación, tramitado por el propio Ayuntamiento, acompañando el expediente de tramitación , el informe de tasación y el proyecto de expropiación.

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Priego es el Plan de Ordenación Municipal, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 5 de diciembre de 2001, estando previsto en el mismo la obtención de terrenos para la creación de

nuevos viales en suelo urbano por expropiación.

De la tramitación y del estudio técnico realizado, se desprende que, en líneas generales el expediente ha sido tramitado correctamente puesto que consta un proyecto de expropiación, una relación de bienes y un informe de tasación de los mismos, documentos todos ellos aprobados por Ayuntamiento y sometidos a información pública. Por otro lado y como ha quedado dicho, no consta notificación individual a los propietarios, pero de los documentos que obran en el expediente se deduce que han tenido conocimiento del mismo como así queda reflejado en las reclamaciones efectuadas y en el acuerdo del Pleno de fecha 21/8/03 desestimando las alegaciones presentadas

Finalmente queda justificado el motivo de la expropiación en base al documento de planeamiento vigente y el valor de los terrenos en base a una tasación actual de los mismos.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda aprobar el proyecto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta de los bienes y derechos afectados por el proyecto que consta en el expediente de referencia en cumplimiento del Plan de Ordenación Municipal y que ha sido tramitado por el Ayuntamiento de Priego.

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

Vº Bº

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA

Fdo. Santiago García Aranda