

ACTA Nº 6/2003

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

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

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

VOCALES:

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

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

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

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

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

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

D. Pedro Bustos Amores, Delegado Provincial de Industria y Trabajo.

D. Vicente Villalba Chamón, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha en Cuenca.

SECRETARIO: D. Ángel Basaurit Díaz, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas de Cuenca.

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

Justifican su inasistencia:

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

VOCALES:

D. Alberto Mayordomo Mayordomo, experto en Urbanismo.

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

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

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

D. Joaquin Esteban Cava, experto en Urbanismo.

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

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 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAMAYOR DE SANTIAGO (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

TRAMITACIÓN:

Información pública anunciada en el D.O.C.M. nº 125 de 3-9-03, (rectificada mediante anuncio en el D.O.C.M. nº 136 de 22-9-03) y en periódico El Día de Cuenca de 17-9-03, y en el

municipio.

Se comunicó a los municipios colindantes en fecha 22-8-03.

Según certificado de Secretaría, de 20-10-03, la tramitación requerida en los artículos 36.1 y 36.2 apartados A, B, y C, ha concluido satisfactoriamente.

El Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial informó el expediente en fecha 9-10-03.

El Pleno del Ayuntamiento en su reunión de 6-11-03 aprobó inicialmente el expediente.

Mediante oficio registrado en esta Delegación Provincial con nº 20.949 de fecha 14-11-03, el Ayuntamiento solicita la aprobación definitiva del expediente.

En base al art. 37 de la LOTAU, se requiere informe del organismo titular de la Carretera CM-200 el cual informa en fecha 19-11-03, que no existe impedimento alguno para que se efectúe la modificación.

ESTUDIO TÉCNICO:

Con esta modificación se pretende la mejora del trazado de un vial no ejecutado y que está previsto en el documento de planeamiento vigente, girándolo sobre su eje para direccionarlo y embocarlo correctamente con el viario circundante entre el Camino de los Arrabaleños con la Ctra. CM-200, ambos viales situados dentro del casco urbano y dentro del ámbito de la Ordenanza 3ª.

Para ello el Ayuntamiento ha optado por realizar una innovación del planeamiento vigente y justifica la modificación por la mejora de la funcionalidad de la red de saneamiento, puesto que con el pequeño giro propuesto, alinea los pozos de saneamiento existentes en el camino de Los Arrabaleños y en la Ctra. CM-200, a la vez que el nuevo eje del trazado de la calle que se rectifica, se ha hecho coincidir con la alineación de los postes de una línea eléctrica aérea, permitiendo así la eliminación de la misma y posibilitando su enterramiento por la acera.

En todo lo demás continúa vigente la aplicación de las Normas Subsidiarias, no modificando el resto de determinaciones de las mismas.

INFORME:

El expediente ha sido tramitado de conformidad con las prescripciones procedimentales previstas en la normativa de aplicación.

En cuanto al proyecto, según la redacción dada en el documento de "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Villamayor de Santiago (Cuenca)", redactado por el Sr. Arquitecto D. Carlos Fernández Valero en fecha 1 de agosto de 2003, se observa que con la innovación pretendida no aumenta el aprovechamiento lucrativo, ni afecta a zonas verdes o espacios libres, ni clasifica suelo, a la vez que justifica las mejoras que reporta la

modificación pretendida.

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 SOBRE EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR-1 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U-8 CORRESPONDIENTE A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ARCAS DEL VILLAR (CUENCA).

ANTECEDENTES:

En fecha 2-12-99, el Ayuntamiento solicitó informe al P.A.U. de referencia, que incluía el Plan Parcial del que ahora se realiza la modificación nº 2.

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

Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 27-1-00, se considera la oportunidad de la programación y suficiente la iniciativa formulada, acordando se realice por gestión indirecta, adjudicando a Inmobiliaria Lovar, S.A. el programa, eligiendo su proposición jurídico-económica condicionada a la presentación del convenio urbanístico.

En fecha 15 de marzo de 2000 se procedió a la inscripción en el libro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico.

En fecha 24 de febrero de 2003 la Comisión Provincial de Urbanismo adoptó el acuerdo de asumir el informe del Servicio de Urbanismo donde se ponían de manifiesto que el Ayuntamiento en su acuerdo de aprobación definitiva debería recoger los condicionantes impuestos por la Comisión Regional de Urbanismo en su reunión de 14-2-03.

Por otro lado, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, emitió dictamen de acuerdo con el Art. 54.9.3 de la Ley 7/97 del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, en el sentido de "Informar favorablemente el expediente de innovación del Plan Parcial S-1 contenido en el Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución U-8 de Arcas del Villar, que afecta a zonas verdes. No obstante, el Ayuntamiento interesado deberá cumplir los condicionantes señalados por la Comisión Regional de Urbanismo en su informe de fecha 14 de febrero de 2003 y por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca de fecha 24 de febrero de 2003, cuyo informe fue asumido por el Consejero de Obras Públicas en fecha 27-2-

2003".

Finalmente, el Pleno del Ayuntamiento en su reunión de 30-4-03 aprobó definitivamente el expediente de referencia (modificación nº 1) y fue comunicado a la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 20-10-03.

En fecha 7 de noviembre de 2003, ha tenido entrada en esta Delegación Provincial el expediente de Modificación Puntual Nº 2 del Plan Parcial de la U-8, solicitando informe referente al mismo.

TRAMITACIÓN:

Mediante Decreto de 22 de septiembre de 2003, el Sr. Alcalde somete a información pública el expediente de referencia.

El informe técnico municipal de fecha 22-9-03 considera que se cumple la adecuación a la legalidad urbanística a falta de cumplimentar unas correcciones puestas de manifiesto en su informe.

El documento fue sometido a información pública mediante anuncios en el periódico El Día de Cuenca de 26 de septiembre de 2003 y D.O.C.M. nº 143 de 6-10-03, sin que se produjeran reclamaciones al mismo, según certificado del Sr. Secretario de 29-10-03.

Por su parte, el Pleno del Ayuntamiento, en su reunión de 30-10-03 adoptó el acuerdo de aprobar la modificación y solicitar de la Consejería informe sobre el mismo.

ESTUDIO TÉCNICO:

La documentación técnica, ha sido redactada por el Arquitecto D. Jesús Alfaro González, visada en fecha 2-10-03, estando compuesta por el documento de modificación propiamente y un documento de refundición del Plan Parcial del Sector-1 de la Unidad de Ejecución U-8.

La finalidad de esta modificación es:

1. Ampliar los usos específicos de los terrenos resultantes del P.A.U. señalados como Áreas de Equipamiento Privado.
2. Subsanación de erratas detectadas en el plano nº O-3 del Plan Parcial adecuando la documentación gráfica con la escrita en el caso de superficies y también homogeniza las alturas de las áreas A.E.P. con el resto de las zonas del Plan Parcial, sin que ello suponga variación en cuanto a la edificabilidad total del P.A.U.

Las modificaciones introducidas, especifica el proyecto, no implican variación alguna en cuanto a superficies obligatorias de cesión, superficies de zonas verdes, superficies de viales, etc., así como que las nuevas alturas asignadas a la zona A.E.P. no supera la máxima permitida en el Plan Parcial ni la altura máxima reflejada en las Normas Subsidiarias, a la vez que los nuevos usos asignados a la A.E.P. están permitidos por la norma general del P.A.U. y las

Normas Subsidiarias de Arcas del Villar.

INFORME:

Se emite el presente informe en base al Art. 38.1.b de la LOTAU.

Vista la documentación que conforma el proyecto presentado, se observa que la finalidad de esta modificación puntual al Plan Parcial es:

Ampliar los usos específicos de los terrenos señalados como Áreas de Equipamiento Privado (A.E.P.) y la subsanación de erratas en el Plano O-3 del Plan Parcial.

A tales efectos se añade al apartado 3.5.8 (zonificación) del Plan Parcial, según modificado Nº 1 en el apartado "Zona Equipamiento Privado (A.E.P.)": "...uso de garaje, almacén, hotelero, oficinas, espectáculos, sala de reunión, socio-cultural", y en el 3.5.9 (Estructura de la Ordenación) en su apartado A.E.P Área de Equipamiento Privado: "... zona de comercio, hoteles, salas de reunión, zonas para espectáculos y entretenimiento." Y en el 3.8.10 del Plan Parcial "Condiciones de uso" en su apartado "d) Zona equipamiento privado (A.E.P.): Zona de uso privado, con implantación de instalaciones generales (depósitos, Centros de transformación), uso comercial, almacén, hotelero, garaje-aparcamiento, Espectáculos, Salas de Reunión, Socio-Cultural, oficinas, Oficinas, Sanitario-Asistencial, Pistas deportivas e incluso piscina."

Por otro lado en plano O-3 ha sido modificado pasando la superficie de la parcela B destinada a Equipamiento Privado de 2.385,23 m² a 2.664,62 m² a la vez que en las parcelas A,B,C, todas ellas destinadas a equipamiento privado, se procede a permitir II plantas mas altillo, cuando estaban señaladas anteriormente con I planta mas altillo como altura máxima de edificación.

Finalmente, señalar que junto a este proyecto se acompaña un documento que ha refundido el Plan Parcial del Sector 1 de la U-8 aprobado por el Ayuntamiento junto con la adjudicación del P.A.U. en fecha 27-1-00, la modificación puntual nº 1 al Plan Parcial, aprobada por el Ayuntamiento en fecha 30-4-03 y la modificación nº 2 que ahora se tramita.

Con la ampliación de usos de equipamientos privados se amplía la oferta de servicios no sólo al ámbito del Plan Parcial, sino al resto de la población a la vez que el aumento de alturas en estas Zonas de Equipamiento no desvirtúa las previsiones del planeamiento general, ni se aumenta la densidad de población ni la edificabilidad residencial.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerda la asunción del presente informe y previamente a la aprobación definitiva, el Ayuntamiento deberá cumplir el condicionante de rectificación de los planos en el sentido de marcar el ancho de aceras de 1,5 m o superior, tanto en el documento que ahora se presenta de modificación, así como el refundido.

Una vez realizada la **aprobación definitiva**, el Ayuntamiento remitirá un ejemplar del documento.

**PUNTO 4.1.- EXPTE. 88/03. NAVE, PROMOVIDA POR D. OVIDIO DELGADO
FRESNEDA, EN LAS PEDROÑERAS (CUENCA)**

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 19-5-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección 21-5-03.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 132 de fecha 15-9-03. Sin alegaciones según certificado municipal de 22-10-03.
- Informe de fecha 2-12-03 del Servicio de Calidad Ambiental 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 las fincas 423, 424 y 425 del polígono nº 79 término municipal de LAS PEDROÑERAS, con una superficie de 46.000 m².

Se trata de una nave de 1.000 m² y una altura a cumbrera de 8,34 m. Se destinará a la guarda de aperos de labranza y granos.

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.a) nave de uso agrario, 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.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística. (Artículo 58) de la Ley 2/1998, de 4 de junio). Asimismo que la finca registral afectada, se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras. (Artículo 63.1.2º.d de la Ley 2/1998, de 4 de junio)
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Artículo 66.4 LOTAU).

PUNTO 4.2.- EXPTE. 91/03. INSTALACIONES PARA TALLADO Y ELABORACIÓN ARTESANAL DE PIEDRA NATURAL, PROMOVIDO POR EUROCONSPE, S.L. EN LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal de fecha 28-7-03.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos protegidos de fecha 26-6-03
- Información Pública: publicado en el D.O.C.M. nº 162 de fecha 17-11-03. Sin alegaciones.
- Informe de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 22-10-03 favorable.
- Informe de la Comisión de Saneamiento de 23-10-03, favorable.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca nº 245 del polígono 96 en el término municipal de Las Pedroñeras, con una superficie de 7.960 m², a la cual se vinculan además la parte de las parcelas 255, 256, 257 y 229 que suman una superficie total de 16.276 m².

La superficie construida de la nave es de 675 m², que alberga las instalaciones para la actividad que se desarrolla que es la de corte de las planchas o bloques de piedra (granito y/o caliza) para la realización de los diferentes productos artesanos (escudos, recercos, capiteles, etc.)

La altura a cumbrera es de 8,45 m, según anexo al proyecto, visado este anexo en fecha 28-5-03.

Dispone de energía eléctrica que es objeto de un proyecto técnico independiente, agua de un sondeo existente en la finca, fosa séptica y acceso rodado.

Justifica la ubicación en el medio rural por la proximidad a una cantera de la que se extraerá la materia prima para su manipulación artesanal.

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 urbanístico tanto los requisitos sustantivos (superficie mínima de la finca vinculada), como administrativos (informe favorable de la Comisión de Saneamiento de 23-10-03) pertinentes, así mismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación 8.139 m².

Ofrecimiento de canon o cesión por la promotora.

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística. (Artículo 58) de la Ley 2/1998, de 4 de junio). Asimismo que la finca registral afectada, se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras. (Artículo 63.1.2º.d de la Ley 2/1998, de 4 de junio)
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Artículo 66.4 LOTAU).

PUNTO 5º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

No los hubo.

PUNTOS FUERA DEL ORDEN DEL DÍA

1º.- PUNTO FUERA DEL ORDEN DEL DÍA

EXPTE. 67/03.- NAVE ALMACÉN PARA MAQUINARIA Y PRODUCTOS AGRÍCOLAS, PROMOVIDA POR AGRÍCOLA HERMANOS CALVO C.B., EN FUENTES (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 16-6-03.
- Certificado municipal expresando que los terrenos son rústicos protegidos de fecha 23-6-03, indicando que con la aprobación de la modificación puntual nº 3 de las NN.SS. de fecha 3-10-02, en el M.U.P. nº 127 se permite la construcción de las edificaciones vinculadas al uso de producción agropecuaria, en las parcelas cultivadas y que pertenezcan exclusivamente a particulares y que estén inscritas en el Registro de la Propiedad.
- Información pública: publicado en el DOCM de fecha 25-8-03. Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 4-12-03.
- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de Cuenca de fecha 26-11-03. Indicando que si fuera necesario la corta de alguna especie forestal, será preciso solicitar permiso del Servicio de Medio Natural, antes de realizarla y que las características constructivas se adecuarán al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.
- Inscripción registral de la finca de fecha 17-6-02 del Registro de la Propiedad de Cuenca 2ª de la finca 1.333, al folio 57 del libro 18, tomo 1.510 a favor de D. Angel Calvo García.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 18 del polígono nº 29 término municipal de FUENTES con una superficie de 22.071m².

La superficie construida será de 100 m² y una altura a cumbre de 4,91 m. Se destinará al garaje para maquinaria y almacenamiento de productos agrarios (cajas de reserva apícolas y tenerlas en el periodo de invernación), contando con unas 50 cajas.

INFORME:

Que se trata de un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística al tratarse de un acto previsto en el número 4 del artículo 64, al pretender ejecutarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

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.a) nave de uso agrario, 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.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las

obras a la que se le otorga calificación urbanística. (Artículo 58) de la Ley 2/1998, de 4 de junio). Asimismo que la finca registral afectada, se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.

- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras. (Artículo 63.1.2º.d de la Ley 2/1998, de 4 de junio)
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Artículo 66.4 LOTAU).

2º.- PUNTO FUERA DEL ORDEN DEL DIA

EXPTE. 90/03. NAVE INDUSTRIAL CUBIERTA PARA NAVE RECICLADO DE MADERAS Y DERIVADOS VEGETALES, PROMOVIDO POR MASECOR, S.L. EN MOTILLA DEL PALANCAR (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal de fecha 28-11-03.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 12-11-03
- Información Pública: publicado en el D.O.C.M. de fecha 24-9-03. Sin alegaciones, según certificado municipal de 21-10-03.
- Informe de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 9-12-03.
- Informe de la Comisión de Saneamiento de 22-2-02, favorable.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca nº 5030 del polígono 504 en el término municipal de MOTILLA DEL PALANCAR, con una superficie de 30.211 m².

La superficie construida de la nave es de 612 m² se trata de una planta de reciclaje de maderas y derivados vegetales procedentes de desperdicios de aserraderas utilizadas principalmente como enmienda orgánica para suelos. Con esta nave no se amplía la actividad ni la capacidad productiva, sino de una cubrición de la zona de manipulación de producto para evitar su pérdida por efecto del tiempo.

Significar que ya existe una superficie construida de 840 m² que dispone de las pertinentes licencias municipales de obras y de actividad (informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de 22-2-01).

La altura a cumbrera es de 8,50 m.

Dispone de vallado perimetral, agua de la red municipal, fosa séptica más filtro biológico.

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. b) 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 un uso industrial (Art. 7), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

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

Superficie objeto de reforestación 16.711 m².

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística. (Artículo 58) de la Ley 2/1998, de 4 de junio). Asimismo que la finca registral afectada, se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras. (Artículo 63.1.2º.d de la Ley 2/1998, de 4 de junio)
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Artículo 66.4 LOTAU).
- Fijar el importe en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3)."

3º.- PUNTO FUERA DEL ORDEN DEL DIA

EXPTE. 94/03. INSTALACIÓN DE PARQUE PARA ALMACENAMIENTO DE GASÓLEO PARA DISTRIBUCIÓN AL POR MENOR POR MEDIO DE CAMIÓN, PROMOVIDO POR MONEGAS, S.A. EN MOTILLA DEL PALANCAR (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

C.P.U. 6/2003

Página 12 de

- Informe Municipal de fecha 11-12-03.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 11-11-03
- Información Pública: publicado en el D.O.C.M. Nº 164 de fecha 21-11-03.
- Informe de Medio Ambiente de Cuenca.
- Informe de la Comisión de Saneamiento de 23-10-03, favorable y califica la actividad como peligrosa.
- Inscripción de fecha 10-7-03 en el REGISTRO DE INSTALACIONES PETROLÍFERAS de la Delegación Provincial de Industria y Trabajo.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca nº 5001A del polígono 507 en el término municipal de MOTILLA DEL PALANCAR, con una superficie de 27.402,42 m², vinculado 1.500 m² a la instalación.

Se trata de un parque de almacenamiento de gasóleo que dispone de las siguientes instalaciones: una estación de bombeo, un cargadero, un vallado perimetral y dos tanques enterrados, de doble pared y eje horizontal de 40 m³ de capacidad unitaria para almacenar gasóleo A y B.

Dispone de vallado perimetral, energía eléctrica, accesos.

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. b) 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 instalación relacionada con usos dotacionales de titularidad privada (art. 11.1) elemento perteneciente al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la distribución, como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Queda debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.f) de la LOTAU, la ubicación en el medio rural al tratarse de una actividad calificada como peligrosa.

Superficie objeto de replantación 750 m².

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **otorgar** la calificación urbanística solicitada condicionada a que en el plazo de información pública que termina el día 17 de diciembre de 3-2003 no se presenten

alegaciones según certifique el Ayuntamiento de Motilla del Palancar y delegando tal comprobación en el Delegado Provincial de Obras Públicas.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística. (Artículo 58) de la Ley 2/1998, de 4 de junio). Asimismo que la finca registral afectada, se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras. (Artículo 63.1.2º.d de la Ley 2/1998, de 4 de junio)
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Artículo 66.4 LOTAU).
- Fijar el importe en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3)."

4º.- PUNTO FUERA DEL ORDEN DEL DÍA

EXPTE. 56/03. REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES (USO GANADERO) DESTINADA A COMPLEJO DE ALOJAMIENTO RURAL, PROMOVIDA POR D. JOSÉ LORENZO CARRETERO FERNÁNDEZ EN VILLALBA DE LA SIERRA (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 28-6-03 e informe del arquitecto colaborador municipal según el cual las obras no amplían el volumen edificado y se pueden calificar de consolidación y mantenimiento.
- Certificado del arquitecto colaborador municipal expresando que los terrenos son rústicos de protección de viales, Ordenanza N I de fecha 17-7-03.
- 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 27-5-03.
- Informe del Servicio de Carreteras de esta Delegación Provincial de Obras Públicas de Cuenca, de fecha 11-12-03, indicando:

1º.- Este servicio de carreteras está de acuerdo, siempre que las obras se realicen de acuerdo con el Informe del Servicio de Carreteras de fecha 19 de septiembre de 2003 y el correspondiente proyecto sea firmado por Técnico competente.

- a) Las obras a realizar deben cumplir lo indicado en la Ley 9/1990 de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

- b) El cerramiento y parte de los edificios que pretenden rehabilitar, están situados en las zonas de dominio público y servidumbre de la margen izquierda de la carretera CM-2105.
- c) Los dos accesos situados en el p.k. 17,070 y en el p.k. 17,200 aproximadamente, que figuran en los planos, previsiblemente por el nuevo destino que le darán a las edificaciones que pretenden rehabilitar, serán muy peligrosos ya que aumentaría considerablemente el número de vehículos que los utilizaría. Actualmente están situados en una zona muy peligrosa, por la velocidad a que circulan normalmente los vehículos. Por este motivo es necesario que se realicen las siguientes modificaciones en todos los Planos:

1º.- Hacer una raqueta de giro en la margen derecha de la carretera, para cruzarla y entrar por el nuevo acceso en el p.k. 17,100 aproximadamente. La raqueta deberá tener unas dimensiones mínimas de 90 m. de longitud y un radio de giro interior de 12 m. con una calzada de 4,50 m de ancho mínimo y dejando libre el arcén de la margen derecha de la carretera con 2,50 m. de ancho mínimo. Quedará afirmada con el mismo espesor y tipo de firme que la carretera. Se señalará reglamentariamente tanto horizontal como verticalmente. Presentarán planos de planta y detalles para su aprobación o reparos por este Servicio de Carreteras. Para construir la citada raqueta de giro, es necesario prolongar (previa limpieza total) las 2 obras de fábrica existentes (en p.k. 17,024 y 17,072 aproximadamente). Se prolongarán con tajeas de hormigón armado (HA-25), con secciones mínimas 0,75 x 0,80 (ancho por alto) o con tubos de hormigón (totalmente recubiertos con una capa de hormigón HM-20 de 15 cm. de espesor mínimo) de diámetro interior 1,00 ancho; con sus correspondientes soleras, aletas, impostas, etc. Los permisos de ejecución para realizar todas las obras correrán a cargo del solicitante.

2º.- El acceso existente en el p.k. 17,245 aproximadamente deberá quedar totalmente anulado, con un cerramiento de fábrica. El acceso existente en el p.k. 17,072 solamente se podrá utilizar para salida con su STOP correspondiente y el nuevo en el p.k. 17,100 solo para entrada.

3º.- Se construirá un acceso en la margen izquierda de la Carretera en el p.k. 17,280, de 8 m. de ancho debidamente señalado (con STOP reglamentario), paso salvacuneta y afirmado con hormigón o productos asfálticos, que sustituirá al existente en el p.k. 17,200.

4º.- En la margen derecha de la carretera CM-2105, en el p.k. 17,200, colocarán un espejo convexo de 80 cm. de diámetro sobre poste de 80 x 40 x 2 m. galvanizado de 3,20 m. de altura, sobre base de hormigón HM-20.

- d) Deberán limpiar y rehacer la cuneta en toda la longitud de carretera, entre los p.k. 17,300 y 17,050 y revestirla con hormigón HM-20, perfectamente rasanteado.

- e) En todos los accesos de salida deberá colocar señales reglamentarias de "STOP", sobre postes de 80 x 40 x 2 m galvanizado. Reforzarán la señalización vertical, con las señales que se indicarán en su día: velocidades máximas de 80 y 50, triangulares de otros peligros, carteles auxiliares, etc.
- f) Una vez modificados los planos con todas las indicaciones anteriormente mencionadas, deberán enviarnoslos para su posterior aprobación o reparos.
- g) Una vez aprobado oficialmente el Proyecto por la Comisión Provincial de Urbanismo, antes de realizar las obras deberán solicitar la correspondiente autorización a la Delegación de Obras Públicas, acompañando los planos y datos necesarios, para ponerles las Condiciones de ejecución y depositar la fianza correspondiente para responder de la buena ejecución de las mismas.

2º.- Antes de realizar las obras, el Propietario solicitará autorización a esta Delegación de Obras Públicas, para marcarle las CONDICIONES (señalización, balizamiento, plazo, fianza a depositar, etc., así como calidades de los materiales a emplear, algunas matizaciones sobre el proyecto y otros).

- Informe de la Sección de Turismo, de la Delegación Provincial de Industria y Trabajo de fecha 22-7-03, indicando los alojamientos que se construyan serán de tres tipos: tres de tres habitaciones, un baño y comedor, y tres apartamentos de una habitación. Es preciso hacer constar que algunas habitaciones calificadas como dobles tienen menos de 10 metros cuadrados por lo que cuando se construyan se deben hacer de 10 metros cuadrados de superficie útil.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 57 del polígono nº 1, término municipal de VILLALBA DE LA SIERRA, con una superficie de 12,38 has vinculando 20.000 m².

La parcela en la que se encuentra situado el conjunto edificado objeto de la presente actuación se trata de una finca segregada de la finca matriz nº 57 del Polígono nº 1 del término municipal de Villalba de la Sierra, con una superficie de 2 Ha (20.000 m²). La finca matriz tiene una superficie de 123.800 m².

Se remite proyecto redactado por el Arquitecto José Manuel Cañizares Montón, esta constituido por un documento fechado en enero/2002, y el promotor es D. José Lorenzo Carretero Fernández.

La parcela se sitúa en el margen de la carretera de Cuenca a Tragacete CM-2105, clasificado en las NNSS dentro de la zona N1, SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VIALES, ocupando parte de las edificaciones la Zona de Afcción correspondiente a la zona no edificable.

La parcela se define como terreno rústico dedicado a cereal de secano en la que existen un conjunto de edificaciones dedicadas en origen a los siguientes usos:

Residencial: dos viviendas, una dedicadas a segunda residencia, y otra asociada a la explotación actual.

Agrícola: aprovisionamiento y almacenamiento de útiles

Ganadera: Granja de cerdas de cría y terneros, abandonado en la actualidad, y pequeña granja de uso doméstico.

Recientemente se han realizado en la finca matriz:

La segregación de una parcela de 20.000 m² sobre la que se realiza la construcción de una vivienda de segunda residencia.

En el Conjunto edificado: la redefinición de dos de las naves como residencia canina y la rehabilitación de áreas dispersas del conjunto que se destinan a tres viviendas de turismo rural.

La presente propuesta de actuación se limita a la parcela segregada de 20.000 m² en la que se encuentra el conjunto edificado, su ámbito de actuación se centra en la práctica totalidad de dicho conjunto edificado excepto:

1.- Las áreas de edificación destinadas originariamente a uso residencial: La Vivienda destinada a segunda residencia y la vinculada a la explotación, que se localizan en la planta superior del edificio principal. No se incorporan a la segregación de la parcela objeto del presente proyecto.

2.- Las áreas de edificación recientemente rehabilitadas como tres viviendas rurales de alojamiento temporal o al servicio de estas, situadas en el nivel inferior de los edificios de dos plantas, una de ellas en el edificio principal. Se incorporan a la segregación de la parcela que se plantea en el presente proyecto manteniéndose el uso y definición actuales.

En el presente proyecto se pretende la rehabilitación del conjunto edificado existente, con la transformación y cambio de uso de todas las áreas destinadas originariamente a usos agrícolas y ganaderos (independientemente de que en la actualidad se mantengan o no) con el objeto de convertirlo en un complejo de alojamiento rural, manteniendo los volúmenes, composición y sistemas constructivos existentes.

A considerar el hecho de que las edificaciones existentes fueron ya parcialmente rehabilitadas y funcionan en la actualidad las tres viviendas de alojamiento rural y otras áreas al servicio de estas: comedor y salón - barbacoa exterior, que se incorporan al proyecto actual.

La parcela cuenta con las Infraestructuras urbanísticas siguientes:

- Saneamiento: Sistema de Depuración de aguas fecales con capacidad para 32 pers/12.500 m³. El proceso obtiene agua clarificada apta para el riego o vertido directo.
- Agua Potable: Manantial propio de la finca, depósito de almacenamiento y bomba dosificadora.
- Energía eléctrica: acometida en baja tensión mediante línea aérea desde CT exterior a la parcela.
- Telefonía: acometida mediante línea aérea tendida desde el trazado general.

Se rehabilitan adaptando su distribución interior:

- La llamada Área 1 formada por la nave central del conjunto, de una sola planta, ya rehabilitada en parte en una actuación anterior correspondiente al comedor y porche exterior.
El nivel inferior del edificio principal ya rehabilitado como unas de las viviendas rurales en funcionamiento, y la nave anexa a ella que se adapta para albergar 4 módulos de alojamiento en planta baja y bajo cubierta.
- El Área 2 formada por dos naves en las que se desarrolla actualmente la residencia canina la cual desarrolla en dos niveles con planta baja y bajo cubierta, adaptados como tres módulos de alojamiento y la que le separa del edificio central en la que alberga dos módulos en planta baja.
En la nave destinada a residencia canina actualmente habilita, mediante la construcción de un forjado intermedio, una planta bajo cubierta que supone un incremento de superficie construida de 81,55 m², aunque el volumen edificatorio no varía.
- El Área 3 formada por una edificación volumétricamente independiente que albergan en planta baja las otras dos viviendas rehabilitadas anteriormente para alojamiento rural. Se habilita la planta superior para albergar otros dos módulos nuevos de alojamiento.
Se conforma también un área exterior destinada a garaje.

Estas actuaciones llevan consigo las obras siguientes:

- Ejecución de nuevas soleras en las plantas inferiores de los edificios en contacto directo con el terreno.
- Ocasionalmente zapatas corridas en fábricas que transmiten tensiones mayores al terreno.
- Modificación de algunos elementos portantes verticales (muros de carga y cerramiento) por ampliación de los mismos o modificación de dimensiones de huecos. Se realiza doblado y trasdosado interior con aislamiento térmico de cerramientos en contacto con el terreno
- Se mantienen en general los entramados de madera de forjados existentes, reforzados en algunos casos por eliminación de fábricas, y se realizan algunos de nuevo. Se realizan las zancas de las nuevas escaleras planteadas.
- Se desmontan algunas en su totalidad formando las pendientes con tabique palomeros y otras manteniendo el entramado de madera original que resuelve la formación de pendientes, nuevos entablados de madera y aislamiento y retejado con aprovechamiento de las tejas existentes en lo posible. Ejecución de cubiertas planas nuevas en escalera.
- Tabiquería de nueva ejecución para las distribuciones de los módulos, etc.
- Revestimientos interiores: Guarnecido y enlucido. Alicatados interiores en núcleos húmedos.
- Revestimientos continuos exteriores en fábricas existentes modificadas por ampliación o apertura de huecos.
- Falsos techos en cocinas y baños y en lugares donde se pretende corregir las alturas existentes.
- Nuevos pavimentos en interiores y exteriores.
- Nuevas carpinterías exteriores e interiores.

Nuevas instalaciones de fontanería y Saneamiento electricidad y comunicaciones, calefacción y ventilación adecuadas a los usos actuales.

Justifica la ubicación en el medio rural por lindar a la carretera comarcal 2105 y realizarse adecuándolo al paisaje y al ambiente, así mismo por la necesidad de este servicio en la zona.

INFORME:

La Normativa vigente en el término municipal de Villalba de la Sierra son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 22/02/1985 y su Modificación puntual de 10/06/1992.

En dichas Normas Subsidiarias no se especifican los tipos de Obras en los Edificios, ni las actuaciones que caracterizan las Obras de Conservación y/o mantenimiento. Si especifica las obras en edificios fuera de Ordenación, en el Art. 47 remitiéndose al Art.60 de la Ley del Suelo (RD 1.346/1976 de 9 de Abril) que especifica:

“ 1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del PG o Parcial que resultasen disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación.

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas obras de reparación que exigieren la higiene, el ornato y conservación del inmueble.

3. En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.”

La Jurisprudencia existente en este sentido contiene numerosas sentencias en la que se expresa que: *” La razón de ser de este precepto es que el edificio fuera de ordenación no prolongue su existencia más allá de lo que cabe esperar de él por el estado de sus elementos componentes antes de pensar en la posibilidad de acometer en el mismo determinadas obras”.*

“ Debe armonizarse con el principio de que la desordenación de un edificio no implica ni su inmediata desaparición ni su condena como bien económico- social. La aprobación del planeamiento determinante de la calificación de fuera de ordenación y su ejecución real están separados en el tiempo lo que obliga a aplicar a esta situación provisional las medidas que hagan compatibles la continuación del uso y funcionamiento con el designio legal de que no se realicen modificaciones que puedan agravar el coste de la ejecución u obstaculización de cualquier otra forma de realización de las previsiones urbanísticas en un grado superior al que se deriva de la situación de hecho existente. Carece en efecto de justificación destruir o disminuir por anticipado la prosperidad económica y la utilidad social que representa la continuidad del uso y funcionamiento de una actividad existente“”el hecho de que un inmueble haya quedado fuera de ordenación no debe impedir un aprovechamiento óptimo del mismo siempre que con dicho aprovechamiento no se sobrepasen los límites que establece el Art. 60 de la LS respecto a las citadas obras de consolidación, aumento de volumen o modernización” (STS de 3 de junio de 1996)

“Aunque la declaración de un edificio o construcción como fuera de ordenación implica su

desconsideración urbanística y el que él quede sometido a las limitaciones o prohibiciones que resultan del mencionado Art.60.2 de la LS, con el fin de no prolongar su vida más allá por más tiempo del que resulte adecuado en atención a las circunstancias concurrentes en el edificio , ello no significa su inmediata desaparición ni su condena como bien económico – social, permitiendo la ley su uso y aprovechamiento y su conservacióna cuyo efecto y bajo la denominación de obras de higiene, ornato y conservación permite realizar las obras que para ello sean necesarias incluidas las de consolidación de un edificio cuando su expropiación y derribo no se halle prevista para el plazo legalmente establecido”. (STS 18 de septiembre 1989)

En cuanto a la autorización de los usos en edificios en situación de fuera de ordenación la jurisprudencia se pronuncia en el sentido de que “no es obstáculo esta condición de la edificación para autorizar usos si estos son permisibles”.(STS 3 de mayo 1990).

Art. 181 LS: 2 Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad salubridad y ornato público”.

La LOTAU especifica en el Art. 24.d, que corresponde al POM determinar el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones , en las que solo podrán autorizarse obras de mera conservación, así como el correspondiente a las solo parcialmente incompatibles en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

En el plano de Calificación del Suelo del Término, denomina suelo de protección de viales N1 estableciendo la franja de protección correspondiente en la carretera local de Cuenca a Tragacete, estableciendo las condiciones de volumen para el suelo no urbanizable en dicho suelo:

Alineaciones.....Ley de Carreteras
Parcela mínima.....1.000 m²
Ocupación máxima..... 20%
Fachada mínima2n m.
Altura máxima7 mts.

Autorizando los usos siguientes: Garaje, Almacén, Bodega, Estación de Servicio, Industria, Agrícola, Ganadero, Hotelero, Comercial, Deportivo, Sanitario- Asistencial y Administrativo. Asimismo establece para la zona N1: Suelo de Protección de Viales, la normativa sectorial : Ley de Carreteras y su Reglamento, indicando que se respetarán las zonas de servidumbre y afección, estableciendo los usos en las distintas zonas:

Zona de Dominio Público (3 mts.).....Ninguno
Zona de Servidumbre (8 mts.).....Los de Almacenaje, estacionamiento y paso de conducciones propias del uso de carreteras.

Zona de Afección (hasta la LE) (18 mts.)..... Se prohíben las obras de construcción, reconstrucción/o ampliación de edificaciones a excepción de las que resulten imprescindibles para su conservación y mantenimiento.

Zona de Afección (zona edificable) (30 mts.).....Se permite ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones, cambiar el uso de las mismas, permitiéndose los usos anteriormente señalados.

La Ley 9/ 1990 de 28 de Diciembre de Carreteras y Caminos específica en su Art. 27:

“ A ambos lados de la Carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes”.

Desde el punto de vista urbanístico, las edificaciones objeto del el proyecto presentado se encuentran en situación de fuera de ordenación, al pertenecer a la zona N1 correspondiente al suelo no urbanizable de las NNSS, y estar situados en la zona de Afección de la carretera dentro del margen de los 18 mts. establecidos para no permitir obras de construcción, reconstrucción o ampliación excepto las imprescindibles para su conservación y mantenimiento.

En cuanto al alcance de las obras de conservación y mantenimiento que es posible realizar , las NNSS del término municipal de Villalba no se definen expresamente. En la LS 1976 y la jurisprudencia existente en esta materia orienta la interpretación hacia la idea de que el edificio no prolongue su existencia más de lo que cabe esperar por el estado de sus elementos y se permita obtener un aprovechamiento óptimo del mismo mientras no se obstaculicen las previsiones urbanísticas.

Aunque las obras realizadas no son exclusivamente obras de reparación o mantenimiento, sino realmente obras de adaptación para la permanencia y/o conservación de un uso ya existente, en el presente proyecto concurren dos circunstancias a favor:

1º.- Con anterioridad han sido rehabilitadas parte de las edificaciones existentes que integran el presente proyecto, destinadas a tres viviendas rurales de alojamiento temporal y que están funcionando en la actualidad con dicho uso, y a residencia canina. Se pretende incorporar el resto de las edificaciones del complejo a la misma actividad de alojamiento rural, eliminando los usos actualmente sin explotación. Supone por lo tanto una continuidad de uso extendida al resto de edificaciones del complejo.

En cuanto a la autorización de los usos en edificios en situación de fuera de ordenación la jurisprudencia se pronuncia en el sentido de que no es obstáculo esta condición de la edificación para autorizar usos si estos son permisibles.

2º.- Las obras propuestas respetan la ocupación y el volumen edificado, sus características constructivas, ni la relación de colindancia. Aunque la totalidad de las obras planteadas no se limitan a obras estrictamente de reparación para su conservación y/o mantenimiento, entran dentro de la consideración de ser obras necesarias a efectos de la obtención del aprovechamiento óptimo y adecuado de acuerdo con la finalidad y uso de las edificaciones, dado que el estado de conservación es bueno en una gran parte y no resulta una prolongación de su existencia más allá de lo que es posible esperar de sus elementos componentes, de acuerdo con la finalidad de éste precepto, interpretada reiteradamente por los tribunales de que

el edificio siga prestando servicio hasta que llegue el momento de su desaparición, bien por consunción o bien por llevarse a cabo las previsiones urbanísticas. Como se apunta en la sentencia de 3 de junio de 1990 apuntada anteriormente:

“Carece en efecto de justificación destruir o disminuir por anticipado la prosperidad económica y la utilidad social que representa la continuidad del uso y funcionamiento de una actividad existente.”

Por otro lado dado que su uso esta dentro de los usos posibles en la zona N1, se considerarían edificaciones parcialmente incompatibles con las determinaciones establecidas en las NNSS. La LOTAU admite en edificios fuera de ordenación parcialmente incompatibles las obras de mejora y/o reforma que se estimen.

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, informe de la Sección de Turismo de la Delegación Provincial de Industria y Trabajo y autorización de la Delegación Provincial de Obras Públicas como titular de la CM 2105) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: 1 has.

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

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

1º.- Modificación del proyecto de accesos presentado conforme a los criterios del Servicio de Carreteras de esta Delegación Provincial y visado por el colegio competente.

2º.- Ejecución previa del proyecto de accesos a la finca vinculada, con todos los requisitos solicitados por esta Delegación de Obras Publicas como titular de la CM-2105.

3º.- Una vez ejecutado el proyecto de accesos, se iniciará la obra de rehabilitación, conforme al proyecto objeto de esta calificación urbanística.

Le significo que de conformidad con el art. 66 de la LOTAU, el contenido de esta calificación previa integrará el de la correspondiente licencia municipal a título de condiciones legales mínimas.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las

obras a la que se le otorga calificación urbanística. (Artículo 58) de la Ley 2/1998, de 4 de junio). Asimismo que la finca registral afectada, se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.

- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras. (Artículo 63.1.2º.d de la Ley 2/1998, de 4 de junio)
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Artículo 66.4 LOTAU).

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

Vº Bº
EL VICEPRESIDENTE

Fdo. Juan Manuel Ávila Francés