

ACTA Nº 5/2004

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

En Cuenca, siendo las **11,00** horas del día **veinticinco de mayo de dos mil cuatro**, 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: 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 Vivienda y Urbanismo.

Dña. M^a Luisa Martínez Basanta, en representación de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca.

D. José Ramón Cuartero Tendero, 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.

D. Pedro Bustos Amores, Delegado Provincial de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología.

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

Dña. Inmaculada de la Cruz Salcedo, Delegada Provincial de la Consejería de Obras Públicas.

Dña. Elena Carrasco Valera, Concejala del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca y representante de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.

Dña. M^a Teresa Valera Cortina, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

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

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

D. Joaquin Esteban Cava, experto en Urbanismo.

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

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

D. Alberto Mayordomo Mayordomo, experto en Urbanismo.

Dña. Yolanda Córdoba García en representación de la Excm. Diputación Provincial. Delegada Provincial de la Consejería de Trabajo y Empleo.

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 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SISANTE (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

ANTECEDENTES:

El proyecto que ahora se somete al trámite de aprobación definitiva, tiene su origen en una memoria informativa redactada en el mes de octubre de 1.999, sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Sisante (Cuenca), cuyo fin era adecuar la UA-4 al Convenio urbanístico firmado por el Ayuntamiento de la localidad y la propiedad Promoción y Vivienda Tucasa, S.L.

El expediente fue presentado en esta Delegación Provincial en fecha 8 de agosto de 2.001, pero por entender que no quedaba clarificado el objeto del mismo fue devuelto al Ayuntamiento, a la vez se requería que se completara el expediente.

En fecha 13 de diciembre de 2.001 el Ayuntamiento volvió a remitir el proyecto acompañado solamente de las copias de la exposición pública y nuevamente le fue devuelto por considerarlo incompleto, requiriendo que completara y/o mejorara el mismo.

En fecha 18 de marzo de 2.002 nuevamente el Ayuntamiento remite el expediente y solicita la aprobación definitiva de la modificación puntual propuesta, pudiéndose observar en el expediente que el Pleno del ayuntamiento aprobó inicialmente la Modificación en fecha 28 de enero de 2.000, publicándola en el DOCM Nº. 21 de 10 de marzo de 2.000, en el periódico "El Día de Cuenca" de 25 de febrero de 2.000 y en el B.O.P. Nº. 27 de 6 de marzo de 2.000, habiéndose presentado durante la exposición pública una reclamación mostrándose en contra de la Modificación propuesta, siendo aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 26 de mayo de 2.000.

Se hacía constar en el expediente, mediante informe de la Alcaldía de fecha 4 de marzo de 2.002, que por tratarse de suelo urbano y ser una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, no era necesaria la consulta, comunicación e informe de los Ayuntamientos colindantes, propietarios y Delegación de Agricultura.

El día 5 de abril de 2.002 el Jefe de Sección de Gestión y Disciplina Urbanística de la Consejería de Obras Públicas en Cuenca, con el visto bueno del Jefe de Servicio de Urbanismo, emitió informe en relación con el expediente de referencia, en base al cual propone remitir el expediente a la Comisión Regional de Urbanismo para la emisión del informe previsto en el Art. 39.3 de la LOTAU, remitiéndose la documentación a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda en fecha 8 de abril de 2.002.

Mediante informe de la Jefa de Sección Técnica de la Dirección General, de fecha 5 de junio de 2.002, se requiere al Ayuntamiento con objeto de que subsane y complete el expediente así como que realicen diversas aclaraciones y rectificaciones, notificándose a la Sra. Alcaldesa de Sisante el 10 de junio de 2.002.

Mediante oficio de 16 de junio de 2.003 el citado Ayuntamiento remitió documentación poniéndose de manifiesto en otro informe de la Jefa de Sección Técnica de la Dirección General, de fecha 16 de septiembre de 2.003, que deben subsanarse ciertas deficiencias observadas, requiriendo al Ayuntamiento en fecha 9 de octubre de 2.003, remitiendo la Sr^a. Alcaldesa nueva documentación en fecha 2 de diciembre de 2.003.

TRAMITACIÓN:

En base a los antecedentes expuestos y como resultado de las actuaciones realizadas, el documento resultante ha seguido la siguiente tramitación

- Solicitud de dictamen a los municipios colindantes, en fecha 19 de mayo de 2.003, recibiendo contestación únicamente del Ayuntamiento de Vara de Rey, en el sentido de no afectar a dicho municipio.
- Aprobación por el Pleno en fecha 19-5-03.
- Publicación en el periódico "El Día de Cuenca" en fecha 15-10-03.
- Publicación en el DOCM N^o. 149 de 20-10-03.
- Notificación a "Promociones y Vivienda Tucasa, S.L." como interesada, en fecha 14-10-03.
- Informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo de 27 de febrero de 2.004.
- Dictamen favorable del Consejo Consultivo N^o. 46/2004 de 22 de abril de 2.004.

Recibido en esta Delegación Provincial el expediente en fecha 3 de mayo de 2.004, desde la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, para el trámite de aprobación definitiva.

ESTUDIO TÉCNICO:

El proyecto que se somete a la aprobación definitiva de la Comisión Provincial de

Urbanismo, ha sido redactado por D. Aurelio Carrilero Martínez y D. Remigio Martínez Sanz, y visado en fecha 27 de noviembre de 2.002, con diligencia de aprobación por el Ayuntamiento el día 19 de mayo de 2.003.

El objeto de esta modificación puntual es adecuar la UA-4 al convenio urbanístico firmado por el Excmo. Ayuntamiento de Sisante y la constructora Promociones y Viviendas Tucasa, S.L, para lo cual pretende modificar las alineaciones existentes y racionalizar las cesiones, en función de las aportaciones de los propietarios, con la finalidad de que dichas cesiones puedan realizarse de forma individual.

La justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos de calidad urbana se realizó según cuadro adjunto:

	S. PLANEAMIENTO	S.L. SUELO	SEGÚN PROP.
SUP. TOTAL	24.975,36 m ²		24.975,36 m ²
VIALES	4.141,36 m ²		4.715,31 m ²
DOTACIONAL	4.626,95 m ²	4.227,80 m ²	4.626,95 m ²
ESPACIOS LIBRES	3.805,05 m ²	3.805,05 m ²	3.805,05 m ²
PLAZAS APARC. (todas dentro de las viviendas)	1 plaza/100 m ²	ídem	ídem
EDIFICABILIDAD	23.973 m ²		21.139,43 m ²
10% APROVEC.	2.397,30 m ²		2.113,94 m ²
Nº. MÁXIMO VIV.	159		140

En base a lo anterior resulta una superficie residencial para aplicación ordenanza 2, de 11.828,05 m², estableciéndose la cesión del 10% del aprovechamiento mediante reparcelación o compensación económica.

INFORME:

Visto el proyecto de referencia y el documento de planeamiento vigente en el municipio que son las Normas Subsidiarias, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 25 de julio de 1.997, se observa que los terrenos sobre los que se pretende actuar, están clasificados como suelo urbano residencial, a desarrollar mediante Unidad de Actuación (Ordenanza 2ª), definiendo estas áreas de intervención en las que, por carecer de los servicios totales que definen a un solar y dado su escaso estado de desarrollo, es preciso una actuación previa a la concesión de licencia, debiendo a su vez realizar las cesiones obligatorias y gratuitas previstas en la Ley.

La modificación propuesta trata de reordenar la unidad de actuación prevista en las Normas Subsidiarias, afectando a la calificación y el uso urbanístico de las Zonas verdes ó espacios libres anteriormente previstos, motivo por el cual ha sido necesario el informe de la Comisión Regional de Urbanismo y el Dictamen del Consejo Consultivo, ambos favorables una vez corregidas las deficiencias observadas y que han dado como resultado el documentos que se somete a la aprobación definitiva.

Tras el informe propuesta del Sr. Ponente, Dña. María Teresa Valera Cortina, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, expone la necesidad de que el documento a aprobar contemple la carta arqueológica de las parcelas 10, 11 y colindantes del polígono 46 del término municipal de Sisante.

Tras dicha intervención, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad acuerda la **aprobación definitiva** del expediente de referencia.

PUNTO 3º.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE INIESTA (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

TRAMITACIÓN:

Información pública anunciada en el:

- Tablón de edictos del Ayuntamiento de fecha 30-9-03.
- D.O.C.M. Nº 141 de 1-10-03.
- Periodico "El Día de Cuenca" de 20-9-03
- Certificado de Secretaria de 31-10-03 según el cual no se produjeron alegaciones.
- Se comunicó a los municipios colindantes con fecha 7-10-03 sin alegaciones.
- Consejería de Medio Ambiente informe favorable 1-10-03.
- Consejería de Agricultura informe favorable 30-9-03.

El Ayuntamiento aprueba inicialmente la modificación con fecha 16-2-04.

ESTUDIO TÉCNICO:

El proyecto ha sido redactado por el Sr. Arquitecto D. Manuel Salvador Molina, fechado en julio de 2.003, motivado por una inadecuación entre el trazado de determinados viales presentes en los planos vigentes y la situación y forma real de los caminos tradicionales existentes por lo que se modifica el trazado del entronque de tres viales situados en el borde del casco urbano en la zona de "La Cañada", ampliando el casco urbano a la parcela nº. 54 del polígono 63 en una superficie de 2.707 m², correspondiendo 2.600 m² a la ampliación.

La edificabilidad prevista es de 1 m²/m² sobre la superficie neta, resultando un

aprovechamiento de 0,70 sobre el total de la ampliación.

La superficie destinada a viales es de 433,33, que descontando de 2.600 m². de superficie total resultan 2.166,66 de superficie neta sobre la que calcula el 15% para suelo dotacional, resultando 325 m² para este destino y 1.841,66 de superficie edificable, de la cual corresponde el 10% al Ayuntamiento en concepto de aprovechamiento 184,16 m².

La superficie dotacional 325 m² y la correspondiente de cesión 184,16 m² dan como resultado 509,16 m² que son compensados y sustituidos por el nuevo vial de 1.335 m² creado en la actual zona urbana.

El uso y los parámetros de aplicación serán los del entorno, para uso industrial y viales de 15 m. de anchura.

En cuanto a las redes y dada la escasa entidad de la modificación, no se considera necesario aumentar su capacidad.

INFORME:

El documento de Planeamiento vigente en el municipio de Iniesta son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 6-3-95 y sus diferentes modificaciones.

Al no contemplarse en las mencionadas normas suelo apto para urbanizar, el régimen del suelo urbano incluido en unidades de actuación, es el del suelo urbano de reserva del Art. 69.2.2.2, según el cual las cesiones de suelo se limitarán a las reservas para dotaciones públicas previstas en el Art. 48 pudiendo eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditado suficientemente la no generación de plusvalías.

En el proyecto han sido calculadas las reservas para dotaciones según el Art. 31 de la LOTAU (325 m²) y los viales resultantes en la Zona ampliada (433,33 m²) que arrojan una superficie de 758,33 m², superficie que es inferior a 1/3 de la superficie ordenada (866,66m²) para viarios y dotaciones previstas en el Art. 48 de la LOTAU, justificándose con la creación del nuevo vial en la actual zona urbana de 1.335 m².

El resto de condiciones previstas en el Planeamiento vigente no sufren modificación.

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

PUNTO 4º.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CON ORDENANZAS DE SAN LORENZO DE LA PARRILLA (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

TRAMITACIÓN:

- Art. 36.2 LOTAU

A. Información Pública:

- Tablón de anuncios del municipio: 11-3-04.
- B.O.P. Nº 33 de 22-3-04 y nº 34 de 24-3-04.
- D.O.C.M. Nº 40 de 23-3-04.
- Diario "El Día de Cuenca" de 16-3-04.
- Diario "La Tribuna de Cuenca" de 16-3-04.

Certificado municipal, sin alegaciones, de fecha 19-5-04.

B. Informes de las Administraciones:

- Delegación Provincial de Agricultura: Solicitud – 11-3-04.
- Delegación Provincial de Obras Públicas (Servicio de Carreteras): Solicitud – 11-3-04; Contesta – Informe de 23-3-04.
- Delegación Provincial de Obras Públicas (Servicio de Urbanismo): Solicitud – 11-3-04; Contesta – Informe de 2-4-04.
- Demarcación de Carreteras del Estado: Solicitud – 11-3-04.
- Delegación Provincial de Cultura: Solicitud – 11-3-04; Contesta – Informe favorable 24-3-04 de Comisión Provincial de Patrimonio.
- Confederación Hidrográfica del Júcar: Solicitud – 11-3-04.
- Consejería de Medio Ambiente: Solicitud – 11-3-04; Contesta – 29-3-04.
- Informe de IBERDROLA, en relación con el suministro de energía eléctrica de fecha 22-12-03.

C. Dictamen de los municipios colindantes:

Villarejo Periesteban, Altarejos, Mota de Altarejos, Cervera del Llano, Villares del Saz y Parra de las Vegas, todos de fecha 11-3-04, sin alegaciones según certificado de Secretaría de fecha 20-5-04.

- Art. 36.3 LOTAU.

Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria de fecha 19-5-04 y acuerda su remisión a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

- Art. 37.1.a) LOTAU; Periodo Consultivo y de análisis del expediente.
 - Se recaba informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca con fecha 20-5-04 – Contestación de fecha 24-5-04 y del siguiente tenor literal:

“Revisada la documentación referente a la Modificación Puntual N° 3 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano con Ordenanzas de San Lorenzo de La Parrilla (Cuenca) remitida el 21 de mayo de 2004, le comunico que dicho documento se adecua a la Evaluación Ambiental Previa realizada el 23 de enero de 2003”.
 - Se recaba informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas de Cuenca con fecha 21-5-04 – Contestación de fecha 21-5-04 en el que indica que la línea de edificación que contemplan los planos del proyecto presentado, en la zona frente a la futura Carretera, y que la sitúan a 22,00 metros de su eje es correcta.

ESTUDIO TÉCNICO:

El proyecto ha sido redactado por D. José Lucio Arizaga López (Arquitecto) fechado en febrero de 2004.

El documento contiene:

- Memoria informativa, que incluye el informe medioambiental.
- Planos de información.
- Memoria justificativa.
- Normas urbanísticas.
- Planos de ordenación.

El objeto de la Modificación Puntual N° 3 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano con Ordenanzas de San Lorenzo de la Parrilla, es la creación de “Suelo Urbano de Reserva” (S.URB. R.) en la prolongación del Suelo Urbano Consolidado (S. URB. C.) vigente, junto a la Travesía de la Cuesta de la Balsa para crear una Zona de Uso Residencial Unifamiliar, y en el paraje denominado “Viñas de la Vega” para la creación de una Zona de Servicios Rural y la ordenación de la actividad urbana con la creación de tres Ordenanzas con la siguiente estructuración:

- Para el Suelo Urbano consolidado actualmente en vigor se mantiene la Única

Ordenanza existente hasta la fecha, en cuanto a ocupación, usos y edificabilidad, pasando a denominarse como Ordenanza 1ª.

- Junto a la Travesía de la Cuesta de la Balsa, se habilita una parcela para uso Residencial de Vivienda Unifamiliar con Ordenanza específica (2ª), creada en esta Modificación.
- Del mismo modo en el paraje "Viñas de la Vega" se establece una Zona de Servicios Rural para uso de almacenes, garajes para camiones, y pequeña industria, y con las condiciones de ocupación y edificabilidad que se especifican en la Ordenanza 3ª, también de nueva creación.

Actuaciones.

Con las dos actuaciones descritas anteriormente y que son objeto de la presente Modificación Puntual N° 3, se establece:

- A) La creación de 87.683 m² de Suelo Urbano de Reserva procedentes del antiguo Suelo Rústico, y correspondientes a las parcelas que se pretenden recalificar: una en la Travesía de la Cuesta de la Balsa (4.156 m²), y otras dos en el Paraje "Viñas de la Vega" (16.830 m² y 66.697 m²).
- B) Un incremento de 17.653 m² de superficie de suelo Dotacional, de los cuales 823 m² para Zona Verde en la parcela de la Travesía de la Cuesta de la Balsa, cuya topografía muy acentuada hace inviable el planteamiento de equipamientos, y otros 16.830 m² para Equipamiento en las parcelas de la Zona de Servicios Rural de las "Viñas de la Vega".
- C) Un incremento de 19.913 m² de superficie de viario, de los cuales 568 m² en la parcela de la Travesía de la Cuesta de la Balsa como calle central de dos alineaciones de viviendas unifamiliares, y otros 19.345 m² como sistema de calles para ordenación de manzanas en las parcelas de la Zona de Servicios Rural de las "Viñas de la Vega".
- D) La creación de 3.456,25 m² edificables (2.765 x 1,25 m²C/m²S) para uso Residencial Unifamiliar Ordenanza 2ª en el Suelo Urbano de Reserva de la parcela de la Travesía de la Cuesta de la Balsa (4.156 m²) con un coeficiente de 8.316 m² residenciales por Hectárea.
- E) Una disminución de 1.841 m² en la edificabilidad total en el casco urbano, debido a la aplicación de la nueva Ordenanza 2ª de menor densidad que la vigente (1,25 m² C/m² S frente a las dos alturas) en los 1.997 m² de la franja de terreno situada al Oeste de la Travesía de la Cuesta de la Balsa. En dicha franja el suelo edificable disminuye en 275 m².
- F) Un aumento de 50.117 m² del "suelo edificable" en el Suelo Urbano de Reserva creado, de los cuales 2.765 m² en la parcela de la Travesía de la Cuesta de la Balsa de Uso Residencial Unifamiliar, y otros 47.352 m² como suelo edificable en las parcelas de la Zona de Servicios Rural de las "Viñas de la Vega" con el uso, ocupación y edificabilidad establecidos en la Ordenanza 3ª.

G) El incremento total de suelo edificable será de $49.842 \text{ m}^2 = (50.117 \text{ m}^2 - 275 \text{ m}^2)$.

H) De esta actuación resulta el Cuadro de Superficies siguiente:

	PDSU Vigente	Mod. Puntual 3	Total
Superficie edificable	450.906 m ² (75,40%)	50.117 m ²	501.023 m ² (73,07%)
Dotacional	18.358 m ² (3,07%)	17.653 m ²	36.011 m ² (5,25%)
Viario	128.742 m ² (21,53%)	19.913 m ²	148.655 m ² (21,68%)
Total	598.006 m ²	87.683 m ²	685.689 m ²

Para el Suelo Urbano de Reserva, el objetivo de esta Modificación es su desarrollo mediante obras públicas ordinarias (art. 129 LOTAU) y su incorporación al suelo urbano consolidado.

Todas las acometidas de los futuros nuevos servicios urbanísticos a ejecutar se realizarán a y desde la red municipal existente y desde la red de suministro de energía eléctrica de la Compañía Suministradora. Cuentan con capacidad suficiente para dar servicio a las construcciones existentes en la zona y a las que se puedan realizar una vez aprobada la presente Modificación Puntual N° 3, no produciéndose deficiencias ni reducciones en la calidad de los suministros en las zonas urbanas colindantes.

La nueva ordenación favorece el desarrollo del municipio y resuelve los problemas urbanísticos producidos por las demandas sociales, en especial se da respuesta a la complejidad que supone para un municipio de estas características, especialmente por el elevado número de transportistas residentes con camiones de gran tonelaje, la existencia de una única Ordenanza en el Planeamiento, que facilita la multiplicidad y dispersión de los lugares de resguardo de dichos camiones, y que al carecer de vías de circunvalación adecuadas, obligan a su tránsito por el centro del municipio, con lo que conlleva de riesgo para el tránsito peatonal y de deterioro para el mantenimiento de las Redes de Servicios Urbanos.

Las Ordenanzas de aplicación en cuanto a usos y volumen son:

- Ordenanza 1ª.
- Ordenanza 2ª: Residencial Unifamiliar.
- Ordenanza 3ª: Zona de Servicios Rural.

INFORME:

Este municipio dispone como instrumento de planeamiento de Proyecto de Delimitación del

Suelo Urbano con Ordenanzas aprobado con fecha 13-05-1983 y que ha sido objeto de dos modificaciones, una de fecha 30-04-1985 y otra de fecha 22-4-2004.

Examinado el expediente, de conformidad con la LOTAU, resulta que en cuanto a tramitación se ha seguido la prevista en la legislación vigente y sobre el contenido, la documentación se considera completa y suficiente.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión, por unanimidad acuerda la **aprobación definitiva** de la Modificación Puntual N° 3 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano con Ordenanzas de San Lorenzo de la Parrilla (Cuenca).

PUNTO 5.1.- EXPTE. 70/03. AMPLIACIÓN DE HOTEL RESTAURANTE, PROMOVIDA POR ARYFER S.L., EN HONRUBIA (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de licencia, de fecha 21-4-03.
- Informe Municipal favorable, de fecha 16-3-04.
- Certificado Municipal de que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección, de fecha 16-3-04.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 23 de fecha 18-2-04. Sin alegaciones, según certificado municipal de 16-3-04.
- Informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 17-12-03, indicando que este proyecto no es necesario someterlo a Evaluación de Impacto Ambiental.
- Escrito del Ministerio de Fomento, Unidad de Carreteras del Estado, de fecha 18-9-03, según la cual las obras se encuentran fuera de la zona de afección de la Autovía A-3 por lo que no es preceptivo el permiso de este Servicio.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 18-12-03.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 27, 28 y 1011 del polígono nº 5101, término municipal de HONRUBIA, con una superficie de 52.021 m².

Se trata de la ampliación de las instalaciones existentes, siendo la superficie de ocupación ampliada de 553 m² y resultando una superficie construida total de 937,70 m², desarrollada en dos plantas, con una altura de cumbrera de 8,33 metros, una baja de 468,35 m² para aparcamiento (18 plazas) y la planta primera de 468,35 m² donde irán 20 habitaciones con baño.

Las instalaciones existentes en la actualidad disponen de agua, electricidad y saneamiento y son suficientes para la absorción de la ampliación propuesta.

Justifica la ubicación en el medio rural por tratarse de una ampliación.

INFORME:

La Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 11 de marzo de 1998, adoptó el acuerdo, en relación con el expediente de construcción de HOTEL DE DOS ESTRELLAS EN HONRUBIA PROMOVIDO POR ARYFER S.L., de autorizar la instalación.

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 18-12-03), pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: 300 m².

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción en el Registro de la Propiedad 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).

PUNTO 5.2.- EXPTE. 19/04. CENTRO DE TELECOMUNICACIONES TELECOM C-LM, PROMOVIDO POR TELECOM CASTILLA-LA MANCHA S.A. EN TRESJUNCOS (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal de fecha 26-1-04.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 6-2-04.

- Información Pública: publicado en el D.O.C.M. N° 22 de fecha 16-2-04. Sin alegaciones, según certificado municipal de 27-4-04.
- Aprobación por la Comisión de Redes de Radiocomunicación, dependiente de la Consejería de Ciencia y Tecnología, en su reunión de 18 de diciembre de 2003 en los siguientes términos: empresa Telecom, código de la estación CU-160, coordenada X UTM 521006, coordenada Y UTM 4395055, **afecciones medioambientales no detectadas**, cumplimiento límites de emisión SI, COMPARTICIÓN SI Telefónica Móviles.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca nº 35 del polígono 31 en el término municipal de TRESJUNCOS, con una superficie de 1.180 m².

El Centro de Telecomunicaciones estará constituido por: **antenas** instaladas en una torre, sobre soportales dispuestos al efecto, **torre soporte de los paneles** estructura metálica autosoportada y equipada con los sistemas estructurales necesarios para su firme sujeción al terreno, **contenedor** prefabricado metálico, en el que se alojan los equipos de TV y los equipos de climatización y ventilación, de alimentación eléctrica, de transmisión de alarmas y el equipamiento adicional, sus dimensiones mínimas son de 2,2 x 2,5 x 2,5 m, **cerramiento** de todo el recinto del centro 88 m² mediante una valla metálica de 2 m de altura mínima, **suministro eléctrico trifásico** con una potencia a contratar de 9,9 Kw y **red de puesta a tierra**.

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 a la red de telecomunicaciones, en la que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar 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.

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).

PUNTO 5.3.- EXPTE. 21/04. ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EXTRAHOTELEROS, PROMOVIDA POR LUGAR DEL ATARDECER S.L.U, EN BARAJAS DE MELO (CUENCA)

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de licencia, de fecha 28-2-02.
- Informe Municipal favorable, de fecha 29-4-04, indicando que el acto edificatorio y el uso del suelo son conformes con las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 55 de fecha 13-4-04. Sin alegaciones.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 31-10-03, indicando que este proyecto no es necesario someterlo al procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental según Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental de 24-2-03 (DOCM de 14-3-03).
- Autorización de la Consejería de Industria y Trabajo de Cuenca, de fecha 6-2-03, de ampliación de la industria turística de apartamentos (cabañas rurales), en 6 cabañas más de 20 plazas, quedando con una capacidad de 42 plazas distribuida en doce cabañas, cuatro de 2 plazas cada uno, cuatro de 3 plazas cada uno, dos de 4 plazas cada uno y de dos de 5 plazas cada uno, con la clasificación de SEGUNDA CATEGORÍA correspondiendo DOS LLAVES.
- Resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 13-2-04, según la cual la actuación se plantea fuera de la zona de policía de cauces y por tanto no requiere autorización.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 20-11-03.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 260 y 262 del polígono nº 1, término municipal de BARAJAS DE MELO, con una superficie de 18.166 m².

Se trata de la ampliación de los alojamientos turísticos extrahoteleros construidos en abril

de 1999 consistentes en 4 alojamientos de 1 planta (30,25 m²) y 2 alojamientos compuestos por planta baja y entreplanta (46,18 m²) sumando 6 nuevos alojamientos, todos ellos de una sola planta y diferenciados en 4 de 1 dormitorio (35,88 m²) y 2 de 2 dormitorios (44,33 m²) de nueva construcción, son refugios de madera que cuentan además con salón-comedor, cocina americana y baño, resultando una superficie construida nueva de 232,18 m².

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

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

INFORME:

Las instalaciones existentes están legalizadas y disponen de la correspondiente licencia de obras municipal, según informe de 29-4-04.

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 20-11-03, autorización de la Delegación Provincial de Industria y Trabajo de fecha 6-2-03) pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación: no es necesaria por ser una zona ampliamente arbolada, según informe municipal de 29-4-04.

Canon sustitutorio del 2% ofrecido por la promotora y aceptado por el Ayuntamiento con fecha 26-4-04.

En cuanto a las actuaciones que no están contempladas en el proyecto y que no son objeto de este expediente, consistentes en el vallado y una caseta, deben adecuarse a lo establecido en la Ley 9/1990, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

PROPUESTA:

En base a lo expuesto, se propone **conceder** la calificación solicitada.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción en el Registro de la Propiedad 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 5.4.- EXPTE. 22/04. NAVE PARA USOS AGRÍCOLAS, PROMOVIDA POR D. FAUSTINO GARCÍA-PRIETO ESPADA, EN FUENTE DE PEDRO NAHARRO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 21-4-04.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección 21-4-04.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 22 de fecha 16-2-04. Sin alegaciones según certificado municipal de 11-3-04.
- Informe previo de los Servicio Provinciales de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 10-5-04 indicando: 1º que se consideran adecuados tanto la superficie de la parcela como el porcentaje de ocupación de la misma y 2º que las características constructivas se adecuaran al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.
- Informe previo de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca, indicando que se consideran adecuados tanto la superficie de la parcela como el porcentaje de ocupación de la misma.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 119 del polígono nº 8 término municipal de FUENTE DE PEDRO NAHARRO, con una superficie de 2.799 m².

La superficie construida será de 302,5 m² (23 X 13), y una altura a cumbrera de 7,50 m. Se destinará a almacén para los productos obtenidos en su explotación y alojamiento de aperos y maquinaria agrícola como titular de una explotación agraria de 125,68 has. Dedicadas al cultivo de herbáceos.

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 agrícola, aportando los informes previos de las Consejerías de Medio Ambiente y de Agricultura en los que de manera expresa y justificada indican la conveniencia de modificar la limitación impuesta debido a exigencias de la actividad agrícola y señalan que la superficie de la parcela (2.799 m²) y el porcentaje de ocupación (10,81%) 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 los informes de las Consejerías de Medio Ambiente y Agricultura y por lo tanto **conceder** la calificación solicitada.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción en el Registro de la Propiedad 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 5.5.- EXPTE. 28/04. NAVE-ALMACÉN, PROMOVIDA POR D. JOSÉ MANUEL MOYA MORENO, EN SANTA MARÍA DEL CAMPO RUS (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 18-5-04.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección 18-5-04.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 17 de fecha 6-2-04. Sin alegaciones según certificado municipal de 25-3-04.
- Informe previo de los Servicio Provinciales de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 28-4-04 indicando: 1º que se consideran adecuados tanto la superficie de la parcela como el porcentaje de ocupación de la misma y 2º que las características constructivas se adecuaran al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.
- Informe previo de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca, de fecha 1-3-04, indicando que se consideran adecuados tanto la superficie de la parcela como el porcentaje de ocupación de la misma.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 5009 y 5014 del polígono nº 510 término municipal de SANTA MARÍA DEL CAMPO RUS, con una superficie de 3.535 m².

La superficie construida será de 462,06 m² (30,2 X 15,3), y una altura a cumbre de 8,49 m. Se destinará a almacén para los productos obtenidos en su explotación y alojamiento de aperos y maquinaria agrícola y para la manipulación de ajos, como titular de una explotación agraria de 148,55 has. Dedicadas al cultivo de herbáceos y ajos.

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 agrícola, aportando los informes previos de las Consejerías de Medio Ambiente y de Agricultura en los que de manera expresa y justificada indican la conveniencia de modificar la limitación impuesta debido a exigencias de la actividad agrícola y señalan que la superficie de la parcela (3.535 m²) y el porcentaje de ocupación (13,07%) 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 los informes de las Consejerías de Medio Ambiente y Agricultura y por lo tanto **conceder** la calificación solicitada.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción en el Registro de la Propiedad 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 5.6.- EXPTE. 37/04. NAVE-ALMACÉN AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR D. JOAQUÍN MARTÍNEZ ESTESO, EN SAN CLEMENTE (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 5-5-04.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección 5-5-04.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 50 de fecha 6-4-04. Sin alegaciones según certificado municipal de 5-5-04.
- Informe de los Servicio Provinciales de Medio Ambiente de Cuenca de fecha xx-xx-04 indicando que las características constructivas se adecuaran al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca, de fecha xx-xx-04.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 25 y 26 del polígono nº 43 término municipal de SAN CLEMENTE, con una superficie de 10.587 m².

La superficie construida será de 500 m² (20 X 25), y una altura a cumbrera de 8,50 m. Se destinará al desarrollo de las tareas agropecuarias.

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 agrícola, 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 en el Registro de la Propiedad 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.

PUNTO 5.7.- EXPTE. 39/04. DOS NAVES ADOSADAS PARA ALMACÉN AGRÍCOLA, PROMOVIDAS POR D. DIONISIO Y D. ADOLFO RECUENCO DÍAZ, EN ARCAS DEL VILLAR (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 12-4-04.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección 12-4-04.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 54 de fecha 12-4-04. Sin alegaciones según certificado municipal de 10-5-04.
- Informe de los Servicio Provinciales de Medio Ambiente de Cuenca de fecha xx-xx-04 indicando que las características constructivas se adecuaran al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.
- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca, de fecha xx-xx-04.
- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas de Cuenca, de fecha 17 de mayo de 2004, del siguiente tenor literal:

“1º.- Las naves o cualquier otra edificación, no podrá construirse a una distancia inferior a 18,00 metros del borde exterior de la calzada de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente a la misma

2º.- El vallado perimetral de la finca, con malla metálica y postes (totalmente diáfano, sin cimientos de fábrica), puede realizarse a la distancia mínima de 15,00 metros desde el eje de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al mismo.

3º.- El acceso se pavimentará desde el pavimento de la carretera hasta las naves. Se hará con una base de zahorra artificial tipo 2-1 de 40 cms. de espesor, debidamente compactada, y sobre esta 15 cms. de hormigón HM-25 ó 12 cms. de mezclas asfálticas.

En el acceso, antes de su entronque con la carretera, colocará una señal de STOP, reflexiva y reglamentaria, octogonal de 70 cms. de apotema, sobre poste tubular galvanizado de 80x40x2 mm. de 2,80 m. de altura.

Construirá el correspondiente paso salvacuneta, con tubos de 60 cms. de

diámetro interior recubierto de hormigón HM-20, en una longitud mínima de 13 m.

4º.- El solicitante deberá señalar correctamente la zona de obras, para evitar accidentes, de los que será el único y total responsable.

5º.- El plazo para terminar la obra finalizará el 31 de diciembre de 2004.

6º.- Esta autorización se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

7º.- El concesionario del acceso no adquiere derecho de propiedad ni posesión sobre los terrenos de la carretera que se ocupen con las obras que se autorizan, otorgando la Administración esta concesión en precario.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 1 del polígono nº 512 término municipal de ARCAS DEL VILLAR, con una superficie de 122.100 m².

La superficie construida será de 2.000 M² desarrollados en dos naves de 1.000 m² cada una de 50 x 20 m. y una altura a cumbre de 7 m. Se destinará almacén vinculado a la actividad agrícola destinado al acopio y depósito de materias primas (cereales) y aperos y maquinaria de uso agrario (tractores, remolques, etc.).

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 agrícola, 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 en el Registro de la Propiedad 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 5.8.- EXPTE. 40/04. CASA RURAL COMPARTIDA Y ANEJOS, PROMOVIDA POR D. JAVIER PÉREZ LUJÁN, EN CASAS DE HARO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal favorable, de fecha 25-2-04.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección 5-3-04.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 18 de fecha 9-2-04. Sin alegaciones según certificado municipal de 5-3-04.
- Informe de los Servicio Provinciales de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 30-3-04 favorable.
- Informe previo de la Delegación Provincial de Cultura de Cuenca, de fecha 9-2-04, indicando que el alojamiento se compondrá de dos habitaciones dobles, un baño y salón y que la singularidad del proyecto consiste en que como actividad turística complementaria y cultural se construirá una zona para exponer elementos de labranza, elaboración tradicional del vino y realizar catas del mismo, por lo que se consideran adecuados tanto la superficie de la parcela como el porcentaje de ocupación de la misma proponiendo que se aprueben las variaciones correspondientes para este caso particular, de conformidad con el artículo 9.6 de la Orden de la Consejería de Obras Públicas de 31-3-03. Asimismo estima que el inmueble podría clasificarse como Alojamiento en Casa rural compartida o de Labranza, siempre que en su construcción se cumpla lo previsto en el Decreto 43/1996, de 16 de junio.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 93 del polígono nº 36 término municipal de CASAS DE HARO, con una superficie de 4.125 m².

La superficie ocupada será de 412,18 m² y construida de 568,73 m² desarrollados en: una vivienda en planta baja de 308,80 m² y unos anejos: una planta semisótano de 67,83 m² para sala de catas, una sala de televisión y la despensa y una planta baja para garaje de 42,36 m² y resto 61,02 m². Para cocinilla, gimnasio, cuarto de la caldera y un aseo.

Se trata de una casa rural de alojamiento compartido, con dos habitaciones para ser alquiladas, y diversas zonas públicas que pueden disfrutar sus inquilinos, como son: gimnasio, sala de catas de vinos manchegos de variedad moscatel de la zona, un museo al aire libre

donde se expondrán todo tipo de máquinas utilizadas en la elaboración, curado y almacenaje del vino, una futura pequeña plantación de cepas típicas de la zona y una cocinilla en la que podrán degustar los alimentos típicos de la matanza del cerdo, así como, los productos guardados en orza.

La vivienda consta de un amplio recibidor que divide la construcción en: una zona de noche a la izquierda, con dos dormitorios privados, cada uno de los cuales cuenta con su baño incorporado, y dos habitaciones más de alojamiento temporal, las cuales cuentan con otro baño completo y otra zona de día, con un salón y un comedor frente a la puerta de entrada y una cocina y una salita a la derecha del recibidor. Un patio descubierto relaciona la vivienda con sus anejos.

Dispone de todos los servicios urbanísticos agua y alcantarillado de la red municipal y energía eléctrica.

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 construcción adscrita al sector terciario (art. 9.3) casa rural, aportando el informe favorable de la Consejería de Cultura en el que de manera expresa y justificada propone la variación de las superficies mínimas de la finca y de los porcentajes de ocupación por la edificación, por ser un proyecto turístico singular y señala que la superficie de la parcela (4.125 m²) y el porcentaje de ocupación (10,008%) son adecuados, como administrativos pertinentes (informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de 29-4-04), 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 expresamente la superficie de la parcela y del porcentaje de ocupación propuesto en lo informe de la Consejería de Cultura y por lo tanto **conceder** la calificación solicitada.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción en el Registro de la Propiedad 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).

PUNTO 5.9.- EXPTE. 23/04.- PLANTA DE COMPOSTAJE, PROMOVIDO POR COMPOST VILLACASA S.L., EN CASASIMARRO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de licencia de fecha 16-1-03.
- Informe municipal favorable 14-4-04.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 14-4-04.
- Información pública, publicado en el D.O.C.M. nº 56 de fecha 14-4-04. Sin alegaciones.
- Informe favorable del Servicio de Calidad Ambiental de los Servicios Provinciales Medio Ambiente de Cuenca de fecha 2-3-04.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca de fecha 13-2-04.
- Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de 25-3-04, favorable.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones están ubicadas en las fincas nº 263, 264, 265, 269, 270, 273, 276, 281, 286, 299, 300 y 3002 del polígono 3, del término municipal de CASASIMARRO (Cuenca), con una superficie de 41.743 m².

Se trata de una nave de 6.600 m² (60 x 110), en la que se encuentran oficinas, aseos, etc., con una altura a cumbre de 7,68 m, desarrollados en:

- Zona de siembra: 1.160 m².
- Cámaras de pasteurización, hay 13 de 4 m x 21 m, total 1.092 m²; con una capacidad aproximada de 3.200 paquetes de compost.: 2.021,04 m².
- Nave de pilas: 4.270 m².

Además cuenta con las siguientes instalaciones:

- Zona de mojado, consistente en una explanada en la que se realiza la primera parte del proceso (molido, mojado y primeros volteos del compost), ocupa 3.000 m². Y unas piletas de recogida de aguas y posterior riego del compost. .

- Zona de materias primas para almacenamiento con una superficie de 2.000 m².

La actividad que se desarrolla es la elaboración de substrato semillado para es cultivo de champiñones.

Justifica la ubicación en el medio rural por la propia actividad que requiere grandes espacios para el almacenamiento de las materias primas. Asimismo, se satisfacen las necesidades de los cultivadores de champiñón y otros hongos comestibles de Casasimarro y pueblos limítrofes.

INFORME:

Queda debidamente justificada de conformidad con el art. 60.f de la LOTAU, su 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 Provincial de Saneamiento de 25-3-04) pertinentes, así mismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de reforestación 50 % de la superficie.

Canon sustitutorio del 2% ofrecido por la promotora y aceptado por el Ayuntamiento con fecha 14-4-04.

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 en el Registro de la Propiedad 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 6º.- APROBACIÓN POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO DEL EXPEDIENTE DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITUADO EN LA AVDA. SAN SILVESTRE S/N DE VILLARRUBIO (CUENCA), PARA CONOCIMIENTO DE LA C.P.U.

La Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión del día 26 de marzo de 2.004 adoptó el acuerdo en relación con el asunto de referencia de **emitir informe favorable**, realizado en base al Artículo 38.1.b de la LOTAU. Asimismo, se indicaba que una vez que el Ayuntamiento lo aprobara definitivamente, debería dar cuenta de dicha aprobación y remitir un ejemplar del proyecto debidamente diligenciado.

En fecha 23 de abril de 2.004, número de registro 6.669 ha tenido entrada en esta Delegación Provincial, oficio del Ayuntamiento de Villarrubio al que se adjunta el acuerdo de 15 de abril de 2.004, de **aprobación definitiva del Estudio de Detalle** y un ejemplar del proyecto diligenciado por el Ayuntamiento

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

PUNTO 7º.- EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº.2 DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CON ORDENANZAS DE SAN LORENZO DE LA PARRILLA (CUENCA), PARA CONOCIMIENTO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

La Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión del día 22 de abril de 2.004 adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la modificación de referencia, condicionada al informe de los Servicios Provinciales de Medio Ambiente sobre la adecuación del documento a la Evaluación Ambiental Preliminar, delegando en el Delegado Provincial de Obras Públicas de Cuenca tal comprobación y procediendo a ordenar la publicación de la aprobación definitiva si procede.

En fecha 18 de Mayo de 2.004 y con nº. de registro 8.121, ha tenido entrada en esta Delegación Provincial escrito de los Servicios Provinciales de Medio Ambiente de Cuenca que es del siguiente tenor literal:

“Con fecha 12 de mayo de 2.004 se emitió Resolución de Evaluación Ambiental Previa de la Modificación Puntual nº.2 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de San Lorenzo de la Parrilla (Cuenca).

Revisada dicha modificación remitida por ese Servicio, la misma recoge las especificaciones y recomendaciones señaladas por la Evaluación Ambiental Previa.”

En esta misma fecha 18-5-04, el Jefe del Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial, informa que han sido corregidas las deficiencias indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo, en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado el día 22 de abril de 2.004.

Por su parte, el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas en Cuenca, en fecha 18-5-04, resuelve suprimir la condición suspensiva del acuerdo de aprobación definitiva del expediente, remitiendo dicha resolución para su publicación en el D.O.C.M.

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

PUNTO 8º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

No los hubo.

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 DE LA COMISIÓN**

Fdo. Mariano Arribas Redondo