

ACTA Nº 7/2004

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

En Cuenca, siendo las **10,30** horas del día **veinte de septiembre 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:

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

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

VOCALES:

D. Luis Carlos Sahuquillo García, Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

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

D. Rodrigo Molina Castillejo, Delegado Provincial de Agricultura.

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

D. Azucena García Morillas, en representación de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología.

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

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

D. Alberto Mayordomo Mayordomo, experto en Urbanismo.

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

D. Joaquin Esteban Cava, experto en Urbanismo.

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

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

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

D. Carlos Villar Díaz, en representación de la Delegación Provincial de Trabajo y Empleo.

D. Pedro González López, Delegado Provincial de Cultura.

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:

VOCALES:

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

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

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

ORDEN DEL DÍA

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

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

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

Con fecha 23 de julio de 2004, el Ayuntamiento de Cañete, remite 2 ejemplares del Plan de Delimitación del Suelo Urbano y el expediente administrativo, solicitando la aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

- Información pública anunciada en:
 - . “El Día de Cuenca” de 8-11-02
 - . D.O.C.M. Nº. 140 de 13-11-02
- Constan escritos de interesados desde 26-7-02, (previos al anuncio de información pública) y un resumen de las alegaciones presentadas, 31 en total, donde se indica el nombre del reclamante, el contenido y acuerdo del Pleno.
- Resultado de la información pública mediante certificado de secretaria y acuerdos del Ayuntamiento sobre estimación o desestimación de las alegaciones presentadas, de fecha 11-6-04, adjuntando la totalidad de las mismas.
- Certificado municipal justificativo de que reúne los requisitos para estar eximido de contar con P.O.M., de fecha 11-6-04.
- Evaluación ambiental Previa de 26-5-03
- Informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha de 12-6-03.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de 12 de junio de 2003
- Informe favorable del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, solicitado el 16-6-04 y notificado el 22-6-04.
- Informe de la Delegación Provincial de Obras Públicas (Servicio de Urbanismo) de fecha 17-12-2002.
- Dictamen de los municipios colindantes, solicitado con fecha de 30-3-04. No se han recibido alegaciones, según certificado municipal de 11-6-04.

- Aprobación inicial, de fecha 7 de junio de 2004.
- Informe de Medio Ambiente sobre la adecuación del Plan de Delimitación del Suelo Urbano a la Evaluación Ambiental Previa de fecha 25 de agosto de 2004.

ESTUDIO TECNICO

El proyecto que se presenta para su aprobación, denominado Plan de Delimitación del Suelo Urbano de Cañete (Cuenca), ha sido redactado por los Sres. Arquitectos D. José Luis Pérez Melero y D. Carlos Bermejo Patón.

El proyecto se compone de Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Normativa Urbanística y Documentación Gráfica.

El término municipal de Cañete esta situado al Noreste de la provincia de Cuenca, a 70 Km de la capital, colindante con los términos municipales de Campillos Sierra, Tejadillos, Salinas del Manzano, La Huerguina, Boniches, Pajaroncillo y Valdemorillo de la Sierra. Pertenece a la Serranía de Cuenca y tiene una superficie de 8.780 Ha.

El término pertenece a la subcuenca hidrográfica del Cabriel (afluente del Júcar) drenada por el río Mayor del Molinillo, con afluentes el Tejadillo y el Henarrubia.

Las carreteras que atraviesan el término son la carretera N-420 de Tarragona a Córdoba, la carretera CM 2.106 de Cañete a Tragacete y la carretera CM-215 que comunica Boniches con Landete.

Las vías pecuarias son las Coladas de la Peñuela del Gorgoril, la Colada del Camino de la torreta al monjón de los tres términos y la Colada del Portillon al control.

El abastecimiento de agua al municipio se realiza desde dos pozos de la Cuenca Hidrográfica del Júcar, a un depósito de 200 m³ de capacidad, distribuyéndose mediante una red ramificada de 5.174 m.

La red de saneamiento tiene una longitud de 4.670 m. confluyendo en un emisario de 30 m. que desemboca en una estación depuradora de 1000 m². De capacidad y el líquido afluente vierte al Río Tinte

La población al año 1.998 era de 816 habitantes habiendo sufrido un descenso desde el año 1.970 que contaba con 1.040 habitantes.

La estructura urbana se caracteriza por una falta de ordenación de las construcciones que fueran apareciendo a lo largo de las vías de comunicación, acusando los bordes del núcleo una falta de planificación. El casco urbano presenta la estructura de una villa medieval, con trazado radial de calles irregulares que parten de su Plaza Mayor, siendo las vías tortuosas y estrechas, y la amuralla, que conserva todavía muchos aspectos de la época militar, el elemento importante que cierra el conjunto

Se estima el parque de viviendas en 742 unidades destinándose 341 a uso habitual, 401 a segunda residencia y 182 a locales comerciales. La mayoría son de tipología unifamiliar y únicamente en los últimos años se construyeron pequeños bloques con locales comerciales en planta baja.

Este proyecto será apoyado en un futuro por un Plan Especial del Casco Histórico.

Según la documentación aportada la totalidad del término municipal se divide en suelo urbano, (consolidado y de reserva) y suelo rústico (especialmente protegido y de reserva), con las siguientes superficies:

- La superficie total de **suelo urbano** es de 658.090 m² desglosados en:
 - El suelo urbano consolidado con una superficie de 537.250 m², de los cuales se destinan 73.530 m² a zonas verdes y espacios libres, 65.090 a equipamientos, y 45.400 m² a viarios interurbanos y 96.300 a viarios urbanos.
 - El suelo urbano de reserva superficie total 120.840 m² desglosados en:
 - De uso residencial cuenta con una superficie de 49.500 m², destinándose 16.250 m² a equipamientos y 8.950 m² a viario, cumpliéndose así el estándar de destinar 1/3 a viario y equipamientos (25.200 m²) y resultando una edificabilidad de 0,957 m²/m² inferior a la prevista en la LOTAU de 10.000 m²/Ha.
 - El suelo urbano de reserva de uso industrial 71.340 m² resultando una superficie de dotaciones y viarios de 32.319 m² (espacios libres 7.630 m², dotaciones públicas 5.535 m² y viario 19.154 m²). En la zona industrial la edificabilidad es de 0,732 m²/m².

En cuanto al estándar de Zonas libres, justifica su cumplimiento para una proyección del Plan de 1.200 habitantes, resultando 6.000 m² necesarios y reservando para ello 70.500 m².

➤ Suelo rústico 8.739 Has.		
Suelo Rústico de Protección	Agrícola	334,5000 Has.
	Forestal	2.401,8600 Has.
Suelo Rústico de Reserva	Ambiental	1.295,4100 Has.
	Natural	2.158,0500 Has.
		2614,3710 Has.

La gestión de este Plan y buscando un desarrollo sencillo y operativo, se realizará en suelo urbano mediante la concesión de la licencia de obras y en suelo rústico mediante la previa concesión de la calificación urbanística cuando proceda.

Por otro lado, en el apartado de la Normativa Urbanística se especifica que la vigencia del Plan es indefinida, aunque esta prevista su revisión a los 12 años.

Las actuaciones urbanizadoras se realizarán mediante obras públicas ordinarias y el suelo necesario se obtendrá por cesión mediante reparcelación, convenio o expropiación no fijándose unidades de actuación desde el planeamiento.

Se establecen Ordenanzas Regulatoras para la aplicación de las Condiciones Particulares en suelo urbano:

Ordenanza 1:	Z.1 Casco Histórico
Ordenanza 2:	Z.2 Casco Urbano Central.
Ordenanza 3:	Z.3 Ensanche
Ordenanza 3 R:	Z.3 R Urbano de Reserva
Ordenanza 4:	EQ Equipamiento y Dotación.
Ordenanza 5:	EL Zonas Verdes y Espacios Libres.
Ordenanza 6:	Z 3I Polígono Industrial.

INFORME

Una vez vista la documentación constitutiva del expediente y los informes correspondientes, se observa que el documento elaborado afecta a todo el término municipal y tiene por objeto la ordenación urbanística de un Municipio exceptuado del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal, clasificando el suelo en urbano y rústico, definiendo la Ordenación estructural necesaria en función de las características que le son propias, y la ordenación detallada, incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas, contando con la documentación prevista para esta figura de planeamiento.

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

PUNTO 3º.- INFORME TÉCNICO-JURÍDICO DEL ESTUDIO DE DETALLE QUE TIENE POR OBJETO EL CAMBIO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN EL ENCUENTRO DE LA CALLE MONTEJANO Nº 55 CON LA CALLE TENIENTES, CORRESPONDIENTE AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

En fecha 16 de Junio de 2004 ha tenido entrada en esta Delegación Provincial el proyecto de referencia, remitido por el Ayuntamiento, a efectos de informe técnico-jurídico preceptivo previo a la aprobación definitiva del expediente, conforme establece el Art. 38.1.b de la LOTAU, sobre la adecuación del proyecto a las determinaciones de la ordenación estructural definidas en el Art. 24.1.

ESTUDIO TÉCNICO

Se trata de un Estudio de detalle de iniciativa particular por parte de D. Venancio Lopez García redactado por el Arquitecto D. Diego Torrente Garavilla para corrección de alineación de dos parcelas situadas en el encuentro de la calle Montejano nº 55 con la calle Tenientes del municipio de Las Pedroñeras (Cuenca).

El proyecto esta constituido por un documento visado el 6 de Mayo de 2004.

La actuación propuesta en el proyecto consiste en la corrección de la alineación de la edificación correspondiente a las fincas nº 55 y nº 2 establecida en el Plan de Ordenación.

Objeto.

Con este documento se pretende cambiar las alineaciones y rasantes, o mas precisamente fijarlas, en el encuentro de la calle Montejano nº 55 con la calle Tenientes, tal como se recoge en el art. 28.2.a) de la LOTAU.

Actualmente, el instrumento de planeamiento por el que se rige Las Pedroñeras es el Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente en el año 2002.

Según se puede comprobar en el Plan de Ordenación Municipal, entre las parcelas nº 2 de la calle Tenientes y la nº 55 de la calle Montejano no aparece el estado real, como se puede comprobar en el Plano catastral, de las edificaciones, dado que los retranqueos realizados en la primera puede llevar a algún tipo de confusión.

Por tanto, en el presente Estudio de Detalle, se pretende definir las alineaciones de la citada calle, ajustándolas a la realidad existente y de conformidad entre los propietarios afectados y el Ayuntamiento.

Las superficies de las parcelas afectadas son:

Parcela nº 55 de la c/ Montejano	33,50 m ²
Parcela nº 2 de la calle Tenientes.....	62,10 m ²

Las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle pertenecen a la Zona de Ordenanza 1ª, Casco Antiguo, las condiciones establecidas en la misma son:

Parcela mínima.....	100 m ²
---------------------	--------------------

Uso.....Residencial
 Tipología edificatoria.....Manzana cerrada densa, vivienda plurifamiliar
 Ocupación máxima de parcela.....100%
 Fondo máximo edificable.....20 m.
 Número de Plantas.....3P (9,50 m. hasta altura de cornisa)
 Edificabilidad.....La resultante de aplicar las condiciones de ocupación, fondo y nº de plantas permitidas.

Las alineaciones a la calle de las dos fincas a la calle Tenientes que figuran en el plano correspondiente del Plan de Ordenación no se corresponde con la delimitación de las edificaciones existentes en la actualidad. El presente Estudio de Detalle pretende fijar la alineación ajustándola a la realidad existente.

INFORME

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Las Pedroñeras, es el Plan de Ordenación Municipal, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión del 26 de Junio de 2002.

De acuerdo con el Art. 28 de la LOTAU, el Estudio de Detalle se limita a la previsión o reajuste de:

Alineaciones y Rasantes
 Ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

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

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

En este caso, al tratarse de solares construidos, la definición de las alineaciones establecida en el POM vigente, dejan a la edificaciones existentes en situación de fuera de Ordenación, en las que, en aplicación del Art 24.2.d, solo se podrán autorizar obras de mera conservación por total incompatibilidad con las determinaciones del plan, o parcialmente incompatibles en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

Las edificaciones existentes en la actualidad constan de una sola planta. Por lo que el aprovechamiento real existente en la actualidad es de:

$$\begin{aligned}
 33,50 \times 1 &= 33,50 \text{ m}^2 \\
 62,10 \times 1 &= 62,10 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

Las condiciones de volumen específicas de la Zona de Ordenanza 1ª permiten una ocupación máxima del 100%, con un fondo edificable de 20 m. y tres plantas con una altura máxima sobre rasante de 9,50 m.

Considerando la superficie total de las parcelas originales construidas y aplicando las condiciones de volumen definidas en el Plan, daría una edificabilidad sobre rasante de:

$$33,50 \times 3 = 100,50 \text{ m}^2$$
$$62,10 \times 3 = 186,30 \text{ m}^2$$

Con las alineaciones definidas actualmente en el Plan y aplicando las condiciones de volumen para la Zona 1, la edificabilidad resultante es menor puesto que deja una parte de la superficie de los solares fuera de la alineación.

Por lo tanto los ajustes contenidos en el Estudio de Detalle si suponen un incremento de aprovechamiento sobre el previsto en el planeamiento.

Por otro lado, no se entiende que la alineación establecida en el POM en la calle Tenientes sea un error de planeamiento sino una actitud intencionada de rectificar la actual embocadura de la calle.

No sería labor de un Estudio de Detalle esta corrección de alineación, sino de una Modificación Puntual del POM vigente.

Indicar que no se justifica la adecuación a las previsiones del P.O.M.

En este Estudio de Detalle, como indica el redactor, se cambian las alineaciones fijadas en el P.O.M., cuando de conformidad con el art. 28.2 de la LOTAU, la función de los Estudios de Detalle es completar y adaptar las alineaciones previstas en el P.O.M., por lo que se incumple la función.

Asimismo, en el presente Estudio de Detalle se aumenta el aprovechamiento urbanístico y conforme al Art. 28.3, no puede hacerlo.

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

PUNTO 4º- INFORME TÉCNICO-JURÍDICO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA SOLAR ENTRE LAS CALLES SAN ISIDRO, MALDONADO Y PEDRO DE LUNA, DE ARCAS DEL VILLAR (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

Con fecha 27 de agosto de 2004 ha tenido entrada en esta Delegación Provincial el expediente relativo al Estudio de Detalle para solar entre las calles San Isidro, Maldonado y Pedro de Luna, de Arcas del Villar (Cuenca), remitido por el Ayuntamiento a los efectos de que

sea emitido el informe técnico-jurídico preceptivo previo a la aprobación definitiva de dicho expediente, conforme establece el Art. 38.1.b) de la LOTAU, sobre la adecuación del Proyecto a las determinaciones de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente las previstas en sus letras c) y f)

En dicho expediente se incluyen:

- Documento técnico, constituido por el Proyecto de Estudio de Detalle redactado por D. Pedro Barahona Rodríguez y visado el 17 de junio de 2004.
- Informe del Asesor Técnico del Ayuntamiento de Arcas del Villar.
- Copia del anuncio publicado en el D.O.C.M. nº 136 de 29 de julio de 2004
- Copia del anuncio publicado en el periódico "El Día de Cuenca" de 20 de julio de 2004.

ESTUDIO TÉCNICO:

Se redacta el presente Estudio de Detalle a requerimiento del Ayuntamiento de Arcas del Villar, para establecer las condiciones de edificación de una parcela en suelo urbano de uso intensivo en el casco urbano de dicho municipio, propiedad de Construcciones Trigómez, S.L.

El Estudio de Detalle presentado contiene:

- Memoria Justificativa.
- Planos
 - Plano de situación
 - Parcela: curvas de nivel
 - Distribución de parcela
 - Cotas: edificación, vuelos y calles

El objetivo del Estudio de Detalle es establecer en una parcela, situada en Suelo urbano de uso intensivo, las condiciones necesarias para realizar un Proyecto de Ejecución de viviendas en dicho solar.

Debido a la forma y dimensiones del mismo, así como a las condiciones de habitabilidad de las edificaciones que se van a proyectar y el acceso a las mismas, se ha previsto una distribución en tres bloques paralelos a la fachada de menor longitud, el último de los cuales es medianero con el resto de la edificación existente en la parcela. Los bloques están separados por calles peatonales de 6 m de ancho.

En la Memoria se incluyen las dimensiones del solar y una relación de las condiciones de las NN.SS. que le son de aplicación:

Superficie total del solar:	2.893,54 m ²
Condiciones de las NN.SS. para la parcela:	
Ocupación máxima:	100%
Fondo edificable:	100%

Ancho mínimo de calles: 6 m
Altura máxima de edificación: 3 plantas o 9,5 m
Voladizos: Variables en función del ancho de la calle

Aplicándolas resulta:

Superficie de ocupación en planta permitida: 2.893,54 m²
Superficie edificable: 2.893,54 x 3 = 8.682,62 m²

Finalmente se concretan las condiciones relativas a los vuelos, que deberá reunir la edificación del solar constituida por los tres bloques, que viene representada gráficamente en el Plano 3: *Cotas: edificación, vuelos y calles.*

Vuelos permitidos a calle lateral de 18 m de ancho: 1,00 m
Vuelos permitidos a calle lateral de 8 m de ancho: 0,60 m
Vuelos permitidos a calles intermedias de 6 m de ancho: 0,60 m
Vuelos permitidos a calles frontales de 9 y 10 m de ancho: 0,80 m
Vuelos permitidos a calles de 7,5 m de ancho: 0,60 m

La superficie en planta de cada bloque es la siguiente:

Bloque 1: 652,56 m²
Bloque 2: 921,05 m²
Bloque 3: 774,61 m²

Cuya suma equivale a la superficie total ocupada por la edificación = 2.348,22 m².

INFORME:

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Arcas del Villar son las NN.SS. aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 27 de julio de 1993 y sus posteriores Modificaciones Puntuales.

El Estudio de Detalle prevé con la nueva distribución de parcela una ocupación en planta de 2.348,22 m². De acuerdo con la altura máxima permitida, la superficie edificable resultante es de 2.348,22 x 3 = 7.044,66 m², inferior a 8.682,62 m². Por tanto, no supone un incremento de la edificabilidad.

El Estudio de Detalle de iniciativa particular del que se solicita el informe se promueve de acuerdo al Art. 78 de las Normas Urbanísticas incluidas en las NN.SS. de Arcas del Villar, que tiene prevista la posibilidad de que en el suelo urbano el desarrollo, precisión y reajuste puntual de algún extremo de la ordenación se realice mediante Estudio de Detalle.

Su ámbito de aplicación y objetivos se ajustan al Art. 28 de la LOTAU, cumpliendo todos

los requisitos restantes: No altera la calificación del suelo ni aumenta su aprovechamiento urbanístico, ni incumple las normas que para su redacción ha previsto el planeamiento aplicable. Plantea nuevos viales (545,32 m²), pero no reduce la superficie de los previstos.

Según el Proyecto presentado, el Estudio de Detalle que se está tramitando se adecua a las determinaciones correspondientes a la Ordenación Estructural definidas en el Art. 24.1 de la LOTAU.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda informar favorablemente el Proyecto presentado, debiendo el Ayuntamiento, una vez finalizada su tramitación y aprobado el expediente, remitir a esta Comisión una copia del Proyecto debidamente diligenciado, junto con el acuerdo de aprobación.

PUNTO.- 5º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CORRESPONDIENTE AL SECTOR “NOHALES-LA LOMA” DEL SUELO RÚSTICO (NO URBANIZABLE COMÚN) DEL VIGENTE PGOU DE CUENCA, PARA CONOCIMIENTO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ADMINISTRATIVO DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y AGRUPACIONES DE INTERÉS URBANÍSTICO.

Se remite a esta Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo en aplicación de lo dispuesto en los 124.1 y 122.7 de la Ley 2/98 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, escrito del Ayuntamiento de Cuenca adjuntando un ejemplar del PAU relativo al Sector “Nohales-La Loma” del Suelo Rústico (No Urbanizable Común) del vigente PGOU de Cuenca, promovido por la Agrupación de Interés Urbanístico “La Loma”.

El proyecto de referencia entra en la Delegación Provincial con fecha 28 de Julio de 2004, remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, una vez acordada su aprobación por el Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 24 de julio de 2003.

A tenor del dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Vivienda, Obras y Servicios de fecha 17 de julio de 2003 y tras las intervenciones de los Portavoces de los Grupos, sometida la propuesta a votación, el Pleno acuerda:

PRIMERO.- La aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora presentado por la AIU “La Loma”, relativo al Sector “Nohales-La Loma” del Suelo Rústico (No Urbanizable Común) del vigente PGOU de Cuenca; haciendo constar que no ha sido presentada otra Alternativa Técnica en competencia o Proposición Jurídico-Económica a dicha primera Alternativa, constitutivo dicho PAU de la siguiente documentación:

a) Alternativa Técnica, expuesta al público en el DOCM desde el día 6 de julio de

2001, presentada en el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca con fecha 3 de julio de 2001 (nº 11536) y suscrita por los Sres. Arquitectos D. Eduardo Herrero Borrell y D. Oscar Robles Balmori, que a su vez está integrada por la siguiente documentación, corregida y adaptada respecto de los informes técnicos municipales emitidos:

- Plan Parcial, con las últimas modificaciones introducidas, presentadas en Mayo de 2003, e informadas por el Sr. Técnico Urbanista Municipal y Jefe del Servicio Municipal de Urbanismo, con fecha 14 de Mayo de 2003.
 - Estudio ambiental
 - Proyecto de Urbanización (proyecto de ejecución, proyecto de estación depuradora de aguas residuales, proyecto de centro de transformación prefabricado, proyecto de instalación de alumbrado público y proyecto de red subterránea de baja tensión 380/220 V)
- b) Proposición Jurídico-Económica y Propuesta de Convenio Urbanístico, presentados en plica cerrada con fecha 7 de Agosto de 2001 en relación a su propia Alternativa Técnica.

Es de hacer constar que junto a esta documentación integrante de la Alternativa técnica fue aportado Proyecto de Reparcelación cuyo contenido no debe ser objeto de aprobación junto con el resto de la documentación aportada, sino que deberá tramitarse posteriormente, y de forma independiente, conforme prescriben los artículos 89 y siguientes de la LOTAU.

SEGUNDO.- La adjudicación del PAU relativo al Sector “Nohales-La Loma” del Suelo Rústico (No Urbanizable Común) del vigente PGOU de Cuenca a favor de la AIU “La Loma”; con fundamentación en los siguientes términos o condicionantes:

- a) Oportunidad de la programación presentada y suficiencia de la iniciativa formulada, en los términos y condiciones que se establecen en los informes técnicos y jurídicos emitidos, reconociéndose, con base en la documentación obrante en el expediente.
- b) Aprobación de la gestión indirecta del programa.
- c) Seleccionar como “Agente Urbanizador” a la AIU “La Loma”, eligiendo su proposición jurídico-económica, pero condicionado a que por tal entidad se asuma el compromiso de ejecutar, de forma fehaciente y por escrito, las obras de urbanización que de la adjudicación se derivan con arreglo al contenido del Proyecto de Urbanización aprobado, e informado por el técnico.
- d) El plazo de ejecución de las obras de urbanización se establece en 16 meses, contados de la forma que prevé el artículo 110.3.b) de la LOTAU.
- e) Respecto a la cesión de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto, se estará a lo previsto en el artículo 68.2 y 92 d), siguientes y concordantes de la LOTAU.
- f) Deberá contituirse una Entidad Urbanística de Conservación, integrada por los propietarios de parcelas resultantes en el polígono, en los términos previstos en el artículo 135 de la LOTAU.

ESTUDIO TÉCNICO

La Documentación presentada en esta Delegación está constituida por:

- 1.- Modificación del Plan General y Adaptación a la LOTAU
- 2.- Plan Parcial
- 3.- Proyecto de Urbanización
- 4.- Proyecto de alumbrado público, telefonía y servicios municipales
- 5.- Proyecto de red subterránea de baja tensión y centro de transformación
- 6.- Propuesta de convenio urbanístico
- 7.- Proposición Jurídico-Económica

Modificación del Plan General y Adaptación a la LOTAU

El Documento de Modificación del Plan General y Adaptación a la LOTAU tiene por objeto la modificación del PGOU creando una Unidad de Actuación a través de un PAU, con la consiguiente reclasificación de suelo rústico de reserva. Dicha reclasificación de suelo se realiza mediante el Plan Parcial incluido en el Programa de Actuación.

Esta opción pretende agilizar la realización del PAU puesto que uno de los objetivos principales ha sido regularizar una situación ilegal producida por los propietarios de los terrenos afectados, que había llevado a un aprovechamiento inadecuado bajo la condición de suelo rústico.

Se clasifica el suelo como urbanizable, definiendo el Sector y el Area de reparto coincidente con el mismo, y estableciendo la ordenación estructural. Así queda definida el Area de reparto AR-NI por el Sector S-17.

<u>REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN</u>	
<u>URBANA</u>	
<u>FICHA DE SECTORES</u>	
<u>SECTOR NUMERO</u> S-17	<u>DENOMINACIÓN</u> LA LOMA
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada ⁽¹⁾
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación ⁽¹⁾
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:	57.560 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	56.780 m²
<u>DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO</u>	
• Uso global. residencial familiar. • Sistemas generales previstos incluidos a efectos de planeamiento:	
Espacio Libre	78

TOTAL	780 m²
Sistemas generales no incluidos en la Unidad de Actuación	
Viario	3.606 m²
TOTAL	3.606 m²
- Intensidad del uso global medida sobre las Áreas no ocupadas por sistemas generales: - Aprovechamiento lucrativo máximo: - Densidad máxima: - Número máximo de viviendas: - Tipología de edificación: - Uso Global excluyente: - Usos compatibles: - Altura máxima de la edificación sobre rasante:	0,38 m²/m² 21.565 m² 9,04 viv/Ha 52 viv Unifamiliar Industrial Resto II
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del cuatrienio correspondiente Incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo:	0,3476525

Se ha previsto una zona de protección de infraestructuras de comunicación y de equipamiento consistente en la reserva de una banda de protección a cada lado del camino de unión con Nohales, con una anchura total de 12 m, que se clasifica como Suelo de Protección de Viario. Esta zona, denominada VG-NI, queda adscrita al Sector S-17 formando conjuntamente el área de reparto AR-NI, con sus correspondientes cargas y beneficios.

La documentación gráfica consta de los siguientes Planos del PGOU:

1. Clasificación del suelo y regulación pormenorizada del suelo no urbanizable
2. Estructura general y orgánica. Sistemas generales
3. Clasificación del suelo y regulación de usos globales en el suelo urbanizable
4. Régimen y gestión de los suelos urbanizables y no urbanizables

Plan Parcial

El Plan Parcial “La Loma” pretende regularizar una situación ilegal producida por los propietarios de los terrenos correspondientes a la parcela núm. 4 del polígono 509, clasificados como Suelo Rústico (No Urbanizable Común) en el vigente PGOU de Cuenca; dicha situación había llevado a un aprovechamiento del terreno inadecuado bajo la condición de rústico.

El Sector objeto del Plan Parcial se sitúa en el camino de Albadalejito, entre Nohales y la carretera N-400, y cuenta con una superficie de 57.560 m²

La documentación del Plan Parcial consta de:

- Memoria justificativa y descriptiva de la ordenación
- Plan de Etapas
- Estudio económico-financiero
- Ordenanzas reguladoras
- Planos de Información y Ordenación

Memoria justificativa y descriptiva de la ordenación y sus determinaciones

La ordenación propuesta responde a criterios de lógica funcional, que permiten la óptima utilización de cada zona de suelo con relación al uso a que va destinada.

La zona residencial consta de un total de 52 parcelas (9,04 viv/Ha x 5,756 Ha) dimensionadas de acuerdo a las determinaciones de parcela mínima que contiene la ordenanza particular. La reserva de zonas verdes libres equivale al 10% del suelo total ordenado. Las dotaciones y el equipamiento se sitúan en 3 parcelas que suman un total de 4.313 m². La red viaria proyectada propone un solo tipo de vial, trazado según criterios de economía en su desarrollo y adecuación a su función.

Las determinaciones básicas del Planeamiento son:

<u>CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</u>		
Clasificación Suelo	Residencial	41.492,00
	Dotacional 20m ² s/100m ² t	4.313,00
	Viales	5.219,00
	Libre Ordenada 10% de Sup.	5.756,00
Zona libre Sistema General		780,00
Superficie total de la Unidad de Actuación		57.560,00

Densidad	9,04viv/Ha bruta
Edificabilidad media	0,374652536

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	
Tipología de Edificación	Viv. unifamiliar aislada adosada o pareada
Parcela mínima (m²s)	500
Edif. Unit. (m²t/m²s) sobre parcela neta	0,51
Altura máxima cornisa	7 m.
Nº de plantas máximo	2
Ocupación máxima de parcela (%)	60%
Retranqueos a fachada principal	3,00 m.
Cuerpos volados y voladizos	SI
Sótano	SI
Bajo Cubierta	SI

Plan de Etapas

Se plantea la actuación mediante una única etapa. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 3 años, contados a partir de la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Estudio económico-financiero

El Plan Parcial prevé la implantación de los siguientes servicios:

- a) Demoliciones
- b) Movimiento de tierras, pavimentación y señalización de red viaria
- c) Abastecimiento de agua

- d) Saneamiento
- e) Electricidad y alumbrado
- f) Red telefónica y telecomunicaciones
- g) Zonas verdes – Jardines

El coste total estimado asciende a 89.510.478 €, de lo que resulta:

Repercusión por m ² de suelo bruto del Polígono	1.555 ptas./m ²
Repercusión por m ² de suelo neto del Polígono	2.117 ptas./m ²
Repercusión por m ² de edificación	4.150 ptas./m ²

Ordenanzas reguladoras

Incluyen las Normas Generales de la Edificación, que regulan los distintos parámetros que afectan a las edificaciones y a los usos a que se destinan (residencial, espacios libres, dotaciones y red viaria).

En suelo residencial, las Normas Particulares fijan, entre otros, los siguientes:

- Condiciones de la parcela

Parcela mínima	500 m ²
Frente mínimo a vía pública	10 m
Círculo inscribible diámetro	10 m
- Posición de la edificación

Retranqueo mínimo alineación exterior	3 m
Retranqueo mínimo linderos (viv. Aisladas)	3 m
- Fondo edificable máximo No se establece
- Ocupación máxima 60%
- Edificabilidad 0,51 m²/m²
- Altura de la edificación 2 plantas

Planos de Información y Ordenación

La relación de planos incluidos es la siguiente:

- Situación
- Catastral
- Topográfico
- Estado actual
- Zonificación
- Parcelario. Cotas y superficies
- Alineaciones y rasantes
- Viario

- Perfiles viarios
- Red de saneamiento
- Perfil de saneamiento
- Red de abastecimiento
- Planta general R.S.B.T.
- Distribución puntos de luz
- Red de comunicaciones
- Red de servicios municipales

Proyecto de Urbanización

Está realizado por los Arquitectos D. Eduardo Herrero Borrell y D. Oscar Robles Balmori, y consta de:

- Memoria
- Pliego de condiciones
- Medición y presupuesto
- Planos
- Separatas

Memoria: Describe los características de los siguientes servicios urbanísticos:

- **Red viaria:**
Se ha previsto realizar un vial común para todo el área de 10 m de sección, con 4 m de calzada, 2 m de aparcamiento en un lado y 2 m de acera a cada lado.
- **Red de abastecimiento de agua:**
Se diseña como un anillo cerrado, mediante tubería de PVC y acometidas domiciliarias de tubería de polietileno. Está previsto disponer bocas de riego e hidrantes contra incendios.
- **Red de saneamiento:**
Se ha previsto una red unitaria para aguas negras y pluviales, mediante tubería de hormigón en masa.
- **Red de distribución eléctrica:**
Se detallan en sendos Proyectos anejos las características de la red de media tensión, así como del centro de transformación.
- **Red de alumbrado público:**
Se define en un Proyecto de alumbrado público anejo.
- **Red de telefonía y comunicaciones:**
Se define en un Proyecto anejo.

Pliego de condiciones: Consta de:

- Pliego de condiciones generales
- Pliego de condiciones particulares

Medición y presupuesto: Consta de:

- Presupuesto desglosado por capítulos, que asciende a un total de 590.871,11 €. En dicha cantidad están incluidos los Gastos generales, el Beneficio industrial y el IVA.
- Justificación de precios, con los diferentes cuadros de precios.

Planos: La documentación gráfica está constituida por los siguientes planos:

- Situación
- Catastral
- Topográfico
- Estado actual
- Parcelario. Cotas y superficies
- Viario
- Perfiles varios
- Red de saneamiento
- Detalles de saneamiento
- Detalles de saneamiento II
- Perfil de saneamiento
- Red de abastecimiento
- Detalles de abastecimiento
- Señalización
- Jardinería

Proposición Jurídico – Económica

Plazos de ejecución del Programa: El plazo máximo previsto para la ejecución del PAU es de tres años. El inicio de las obras de urbanización se llevará a cabo dentro de los dos meses siguientes a la aprobación municipal del Proyecto de Urbanización.

Garantía: La garantía ofrecida por el Urbanizador equivale al 7% de las inversiones previstas

Costes del Programa: Se estructuran de la siguiente forma:

- Presupuesto de ejecución material según Proyecto de Urbanización
- Gastos generales y beneficio industrial
- Honorarios profesionales Plan Parcial
- Proyecto de Urbanización completo
- Dirección Obra Urbanización
- Proyecto de Reparcelación
- Tasas Notaría, Registro y otros

- Gestión del programa

La suma total de los conceptos indicados asciende a 95.771.680 ptas. Sumado el Beneficio del Urbanizador y los Gastos financieros se obtiene el coste total del programa, que asciende a 105.348.848 ptas.)

Alternativa de pago en metálico: El cálculo de la cuota de pago de la urbanización por parte de los propietarios es el que sigue:

- Superficie total del sector	57.560 m ²	
- Suelo residencial patrimonializable (90%)	38.043 m ² s	
- Aprovechamiento lucrativo total	21.565 m ² t	
- Aprovechamiento patrimonializable (90%)	19.409 m ² t	
Coste por m ² de superficie lucrativa = 105.348.848 ptas/19.409 m ² t		5.427,83 ptas/m ²
Repercusión por m ² de suelo bruto = 105.348.848 ptas/57.560 m ²		1.830,24 ptas/m ²
Repercusión por m ² de suelo neto = 105.348.848 ptas/38.045 m ²		2.769,06 ptas/m ²

Alternativa de pago en suelo. Retribución de solares: Considerando un valor unitario de 2.000 ptas/m², el valor total de los terrenos del Sector asciende a 115.120.000 ptas. Sumado el coste total del programa, se obtiene un valor en venta o valor de mercado de 220.468.848 ptas. El valor del suelo neto sería: 220.468.848 ptas/38.043m²s = 5.795 ptas/m²s.
R (porcentaje de permuta) = 105.348.848/220.468.848 = 0,4778 = 47,78%.

Sistema aplicable que se propone: Dado que no existe compromiso asumido de promover viviendas sujetas a un régimen de protección público o uso de interés social, inicialmente se aplicará el criterio de retribución mediante PAGO EN METÁLICO.

Propuesta de Convenio

En previsión de lo contemplado en el Art. 110.4.2. de la LOTAU, se efectúa una propuesta de convenio entre el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca y el Urbanizador denominado AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "LA LOMA". Este documento tiene como objeto formalizar los compromisos y obligaciones asumidos por las partes. Mediante el establecimiento de trece estipulaciones, se establece:

- La AUI "LA LOMA" cederá el 10% del aprovechamiento al Excmo. Ayuntamiento de Cuenca.
- Se justifica que el PAU reúne los requisitos previstos para la adjudicación preferente
- Las obras de urbanización darán comienzo a los dos meses de la aprobación del correspondiente Proyecto, y serán finalizadas en el plazo máximo de dieciséis meses desde dicha aprobación
- La retribución al Urbanizador se efectuará mediante PAGO EN METÁLICO
- El Proyecto de Reparcelación se ha efectuado y cuenta con el acuerdo de la totalidad de propietarios de terrenos afectados

INFORME

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Cuenca, es el Plan General de Ordenación Urbana.

La documentación presentada en esta Delegación como integrante del PAU incluye **Modificación del Plan General y Adaptación a la LOTAU** ya que pretende la modificación del PGOU creando una Unidad de Actuación a través de un PAU, con la consiguiente reclasificación de suelo rústico de reserva. Dicha reclasificación se realiza mediante el Plan Parcial incluido en el PAU al objeto de agilizar su realización y regularizar así la situación ilegal generada.

Puesto que el Plan Parcial propone la modificación de las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural, le es de aplicación el art. 38.2 de la LOTAU, si bien entre la documentación remitida por el Ayuntamiento no figura el informe preceptivo a que hace referencia el citado artículo:

Art. 38.2. La aprobación definitiva de los Planes a que se refiere el número anterior corresponderá al Ayuntamiento-Pleno. Cuando los Planes Parciales o Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Se clasifica el suelo como urbanizable, definiendo el Sector S-17 y el Area de reparto AR-NI coincidente con el mismo, y estableciendo la ordenación estructural. El camino de unión con Nohales, denominado VG-NI, queda adscrito al Sector formando conjuntamente el área de reparto AR-NI, con sus correspondientes cargas y beneficios.

El Plan Parcial redactado para la ordenación del Sector describe correctamente la ordenación proyectada, localiza las cesiones del 10% del aprovechamiento en cuatro parcelas que suman un total de 4.227,2 m², y justifica el cumplimiento de los estándares de calidad establecidos en el art. 31 de la LOTAU. En relación a las plazas de aparcamiento, la justificación se basa en la inclusión de 150 plazas en el interior de las parcelas, amén de las 110 previstas en los viales.

En cuanto a la zona de protección de infraestructuras que se menciona en la Memoria, consistente en la reserva de una banda de protección a cada lado de VG-NI o camino de Nohales, del análisis de los Planos que describen la ordenación, se deduce que:

- La anchura total de 12 m a que se hace referencia incluye el viario citado, cuya dimensión se ha visto reducida de 7m a 5 m para posibilitar la inclusión, en el lado adyacente al Sector, de una banda de protección de 2 m que coincide con la acera.
- El resultado es que los 12 m mencionados incluyen: banda de protección de 5 m (en el lado exterior del vial), viario de 5 m de ancho, y banda de protección de 2 m (en el lado colindante al Sector) destinada a acera.

La Agrupación de Interés Urbanístico “La Loma”, correspondiente a la parcela nº 4 del

Polígono 509, del suelo rústico de Nohales del PGOU de Cuenca, figura en el Registro administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico con el nº CU-002/2001, nº de folio 0F2527979, de fecha 3 de abril de 2001.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión Provincial de Urbanismo:

1º.- Se dá por enterada de la aprobación por parte del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca del PAU relativo al Sector “Nohales-La Loma” del Suelo Rústico (No Urbanizable Común) del vigente PGOU de Cuenca.

2º.- Ratifica la inscripción en el Registro administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico del PAU relativo al Sector “Nohales-La Loma” de fecha 24 de Agosto de 2004, nº de folio 0H2434387.

**PUNTO 6º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR S-4.1.
“CERRO DE LA HORCA –I” DEL VIGENTE PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE CUENCA PARA CONOCIMIENTO DE LA
COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO E INSCRIPCIÓN EN EL
REGISTRO ADMINISTRATIVO DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA Y AGRUPACIONES DE INTERÉS URBANÍSTICO.**

I. TRAMITACIÓN.

Con fecha 17 de junio ha tenido entrada en esta Delegación Provincial el expediente de referencia, remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, a efectos de los artículos 122.7 y 124.1 de la L.O.T.A.U., una vez aprobado y adjudicado el P.A.U. por el Municipio.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, en sesión extraordinaria, celebrada el día 13 de abril de 2.004, adoptó el siguiente acuerdo:

“Aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente al Sector S-4.1. “Cerro de la Horca-1” del vigente P.G.O.U. de Cuenca”.

PRIMERO- Aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora presentado por la mercantil “Construcciones Triguero Hermanos, S.L. (Sociedad Limitada)”, relativo al Sector 4.1 “Cerro de la Horca I” del Suelo Urbanizable del vigente P.G.O.U. (Plan General de Ordenación Urbana) de Cuenca, haciendo constar que no ha sido presentada otra Alternativa Técnica en competencia o Proposición Jurídico Económica a dicha Alternativa; estando constituido dicho P.A.U. (Programa de Actuación Urbanizadora) de la siguiente documentación:

- Alternativa Técnica de Programa de Actuación Urbanizadora, presentada en el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca y suscrita por el Sr. Arquitecto, D. Juan Manuel

- Requena Pérez.
- Anteproyecto de Urbanización.

SEGUNDO.- Adjudicar el Programa de Actuación Urbanizadora al Sector 4.1. "Cerro de la Horca I" del Suelo Urbanizable del vigente P.G.O.U. (Plan General de Ordenación Urbana) de Cuenca, a favor de la mercantil "Construcciones Triguero Hermanos, S.L. (Sociedad Limitada)"; con fundamento en los siguiente términos o condiciones:

- a) Oportunidad de la programación presentada con base en la documentación obrante en el expediente.
- b) Aprobación de la gestión indirecta del programa.
- c) Seleccionar como "Agente Urbanizador" a la mercantil "Construcciones Triguero Hermanos, S.L. (Sociedad Limitada)", eligiendo su proposición jurídico-económica.

Todo lo anterior condicionado al cumplimiento de los requerimientos técnicos y jurídicos obrantes en los informes municipales, especialmente el contenido en el Informe de fecha 23 de Febrero de 2.004 del Sr. Ingeniero de Caminos Municipal relativo al presupuesto de ejecución de las obras de urbanización"

II. ESTUDIO TÉCNICO

La Documentación presentada en esta Delegación está constituida por:

- 1.- Documento del Plan Parcial
- 2.- Anteproyecto de Urbanización.
- 3.- Proposición jurídico-económica.
- 4.- Propuesta de convenio urbanístico.

Plan Parcial.

Realizado por el Arquitecto Juan Manuel Requena Pérez. Consta de los siguientes apartados:

A.- Introducción. Modificación de adaptación a la LOTAU:

Al igual que los sectores 3 y 4.1, tiene como punto de partida la Modificación Puntual nº 6 del vigente PGOU de Cuenca.

B.- Información:

El sector S-4.1 "Cerro de la Horca I " tiene una topografía de acusadas pendientes tanto en sentido longitudinal como transversal, siendo su máximo exponente la diferencia de cotas existente entre el punto más occidental y el más nororiental, límite con los sectores S-3 y S-4.2, de 20 m. Su interior está desprovisto de toda infraestructura urbana y cuenta con distintas edificaciones de variado uso , así como distintos tendidos de energía eléctrica y telefonía.

Encierra una superficie de 156.816,69 m².
Se aporta la Información catastral de las fincas incluidas en el sector y sus propietarios.

C.- Determinaciones Urbanísticas:

La ficha de Condiciones Urbanísticas establecida en la Modificación puntual nº 6 del PGOU para el Sector S-4.1, que asume en su integridad, es la siguiente:

PREVISIONES DE PROGRAMA: 4 años
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Pública, pudiendo ser por Gestión Indirecta.
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR: 156.816,69 m²
SUPERFICIE DEL SECTOR: 156.816,69 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 97.119,03 m²

DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

Uso Global: Residencial Colectiva.

Sistemas Generales adscritos incluidos a efectos de planeamiento:

Viario (VG-110)	29.176,66 m ²
Equipamiento deportivo (parte del QG-101)	30.521,00 m ²
Zona Verde	-----
TOTAL	59.697,66 m²

Sistemas Generales existentes incluidos a efectos de Planeamiento: -----

El Sistema Local de Espacios Libres, parques y jardines se localizará preferentemente en las áreas próximas al río Moscas.

Aprovechamiento lucrativo máximo: 76.001,22 m² de techo

Intensidad de Uso Global medida sobre las áreas

No ocupadas por SSGG: 0.7825574 m²/m²
(76.001,22 /97.119,03)

Número Máximo de viviendas: 670 viviendas

Tipología de la edificación: Unifamiliar y Colectiva en altura

Uso Global excluyente: Industrial

Usos Compatibles: Resto

Altura máxima de la edificación sobre rasante: VI

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Aprovechamiento tipo del suelo Urbanizable del área de reparto

AR SUP- II incluidos los SSGG adscritos al mismo: 0,562170

Aprovechamiento urbanístico total del Sector:	120.841,81 u.a.
Coeficiente de ponderación para la tipología de VPO:	0,95
Coeficiente de ponderación para la tipología edificación colectiva en altura	1,59

El coeficiente de ponderación de los otros usos permitidos se justificará suficientemente en el PAU en función del valor de repercusión del suelo comparado con la tipología residencial colectiva.

La superficie máxima lucrativa será la resultante de la aplicación de los coeficientes de ponderación a la intensidad de cada tipología, sin superar el Aprovechamiento urbanístico total del sector, medido en u.a.

Los viarios VG-110 se ejecutarán con cargo a la actuación según Proyecto municipal, conforme a los Arts. 110.2 y 114.2 de la LOTAU.

D.- Solución Propuesta:

Aprovechamiento Real = $156.816,66 \text{ m}^2\text{s} \times 0,56217 \text{ ua/m}^2\text{s} + 32.684,17 \text{ ua} = \mathbf{120.841,81 \text{ ua}}$

Aprovechamiento patrimonializable = $0,9 \times 156.816,66 \text{ m}^2\text{s} \times (0,56217 \text{ ua/m}^2\text{s} / 1,59 \text{ ua/m}^2\text{t}) = \mathbf{49.900,56 \text{ m}^2\text{t}}$

Excedente: $32.684,17 \text{ ua} / 1,59 \text{ ua/m}^2\text{t} = \mathbf{20.556,08 \text{ m}^2\text{t}}$

El presente PPR resuelve el remate de la ciudad en la falda del Cerro de la Horca, y el inicio del viario de comunicación de las áreas de nuevo desarrollo. Contempla el viario de SSGG afecto y las parcelas destinadas a uso residencial colectivo, comercial y dotacional, contemplando el suelo público de cesión obligatoria sin aprovechamiento lucrativo.

La cuantificación y determinación de la superficie total exigible de red viaria dotaciones y zonas verdes de cesión obligatoria son:

SSGG adscrito a efectos de planeamiento (VG-110): $29.176,66 \text{ m}^2\text{s}$
En el PP ha resultado: $30.599,90 \text{ m}^2\text{s}$

SSGG Equipamiento (QG101B): $30.521,00 \text{ m}^2\text{s}$
Sistema Local Viario (VL): No se fija
En el PP ha resultado: $25.301,77 \text{ m}^2 \text{ suelo}$

Sistema Local de Zonas Verdes (EL): $76.001,14 \text{ m}^2\text{s} \times 18 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2\text{t} = 13.680,20 \text{ m}^2\text{s}$
En el PP ha resultado: $17.293,69 \text{ m}^2\text{s}$.

Sistema Local de otras Dotaciones(QL): $76.001,14 \text{ m}^2\text{s} \times 20 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2\text{t} = 15.22,23 \text{ m}^2\text{s}$
En el PP ha resultado: $16.806,98 \text{ m}^2\text{s}$.

Aprovechamiento de Cesión gratuita:

$$0,1 \times 156.816,69 \text{ m}^2\text{s} \times (0,56217 \text{ ua/m}^2\text{s} / 1,59 \text{ ua/m}^2\text{t}) = 5.544,52 \text{ m}^2\text{t}$$

Determinación de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponde a la diferencia entre el aprovechamiento tipo del sector y el aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra:

Excedente:

$$120.841,81 \text{ ua} - 156.816,69 \text{ m}^2\text{s} \times 0,56217 \text{ ua/m}^2\text{s} = 32.684,17 / 1,59 \text{ ua/m}^2\text{t} = \mathbf{20.556,08 \text{ m}^2\text{t}}$$

Al ser un Sector excedentario se prevén dos UA donde materializar el excedente de aprovechamiento para cederlo al Ayuntamiento a efectos de compensar a los propietarios de sectores deficitarios de la misma área de reparto:

UA-1:

$$\text{Superficie Total} = 114.369,72 \text{ m}^2$$

$$\text{Superficie Neta} = 61.308,33 \text{ m}^2$$

$$\text{SSGG: } 53.061,39 \text{ m}^2$$

$$\text{Aprovechamiento: } 88.157,63 \text{ ua}$$

$$\text{Aprovechamiento medio: } 88.157,63 \text{ ua} / 114.369,72 = 0,77 \text{ ua/m}^2\text{s}$$

UA-2:

$$\text{Superficie Total} = 42.446,97 \text{ m}^2$$

$$\text{Superficie Neta} = 34.387,46 \text{ m}^2$$

$$\text{SSGG: } 8.059,51 \text{ m}^2$$

$$\text{Aprovechamiento: } 32.684,17 \text{ ua}$$

$$\text{Aprovechamiento medio: } 32.684,17 \text{ ua} / 42.446,97 = 0,77 \text{ ua/m}^2\text{s}$$

La Ordenación resultante corresponde al siguiente cuadro:

ZONIFICACIÓN		DENOMINACIÓN	SUPERFICIE M²	EDIFICABILIDAD M² k ua		
RESIDENCIAL COLECTIVA EN ALTURA		M-1	9.844,27	25.333,74	1,59	40.280,65
		M-2	8.061,48	12.666,87	1,59	20.140,32
		M-3	10.050,18	25.333,74	1,59	40.280,65
		M-4	8.177,41	12.666,87	1,59	20.140,32
		TOTAL	36.133,35	76.001,22	1,59	120.841,94
ZONA VERDE	SSLL	EL-1	17.293,69			
		TOTAL	17.293,69			
DOTACION AL	SSLL	QL-1 (VARIAS)	7.264,32			
		QL-2 (EGB)	9542,66			
		PARCIAL	16.806,88			
	PRIVADO	CT-1	32			
		CT-2	32			
		CT-3	32			
		CT-4	32			

		CT-5	32	
		PARCIAL	160	
		TOTAL	16.966,98	
RED VIARIA	SSLL	PARCIAL	25.301,77	
		TOTAL	25.301,77	
SUPERFICIE NETA			95.695,79	
RED VIARIA	SSGG	VG-110	30.599,90	
EQUIPAMIENTOS		QG-101 B	30.521,00	
		TOTAL	61.120,69	
SUPERFICIE BRUTA			156.816,69	
Nº PLAZAS APARCAMIENTO		780		

E.- Ordenanzas particulares :

Se proponen tres ordenanzas particulares: en las que se realizan algunos ajustes sobre las del PGOU.

- E2. ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA
- E3. ZONA DE USO DOTACIONAL
- E4. ZONA VERDE

Se acompaña la documentación de las Cédulas Urbanísticas de cada manzana

El PP viene definido gráficamente en siete planos:

- I Situación y Delimitación
- II Topografía, Propiedades afectadas y preexistencia.
- III Ordenación Zonificación y Aprovechamientos
- IV Alineaciones, Rasantes Alturas y Dimensiones
- V Viario y Zonas Verdes
- VI Ordenación Estructural del conjunto de Sectores.

Anteproyecto de Urbanización.

Realizado por el Ingeniero de Caminos C. y P. D. Francisco Javier González Pérez con fecha de Enero de 2004.

Consta de una memoria en la que explica el diseño de la trama viaria adoptada caracterizada por la existencia de una vía de gran capacidad que atraviesa el sector en sentido E-W y que une el vial VG-110 con la glorieta principal. Se tienen en cuenta los viarios existentes (carreteras y caminos) que se utilizan como base del diseño de la red propuesta.

Se propone un Plazo de Ejecución de las obras de urbanización de 24 meses.
Se acompaña de un Anejo fotográfico y otro de definición de Infraestructuras:

Red de Saneamiento de tipo separativo, de forma ramificada. Pozos prefabricados de hormigón en masa cada 50 m. y tuberías de hormigón en masa serie C.

Red de Abastecimiento de agua con tubería de PVC. Constará de un tramo principal siguiendo el trazado del vial VG-110, desde el que conectará la red del sector a la red municipal. Toda la red discurrirá bajo acera.

Red de Energía Eléctrica: Se han previsto 5 CT subterráneos para suministrar la potencia requerida. La red de Media tensión será subterránea de cable de aluminio, y la red de Baja tensión igualmente subterránea bajo tubo corrugado de 160 mm.

Alumbrado Público con báculos de acero galvanizado en vías rodadas y columnas de fundición en parques. Su implantación estará en concordancia con el ancho de calle.

Distribución de Gas Natural, que incluirá la red de distribución de Media Presión, que se conectará con la red de los sectores contiguos. Las tuberías serán de polietileno de media densidad.

Igualmente se diseña la Red de Telefonía y de Telecomunicaciones por cable.

Se presenta un Presupuesto General de los gastos de Urbanización. Ascende el Presupuesto de contrata a la cantidad de 10.270.721,70 €.

Los Planos que comprenden la descripción, esquemas y dimensiones de los viales y las redes e infraestructuras que constituyen la obra de urbanización, así como las conexiones de las redes propuestas con las redes existentes.

La documentación gráfica contiene un total de 18 planos.

III. INFORME

La Ley 2/1.998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2.003, de 17 de enero (en adelante LOTAU) dispone en su articulado:

Art. 122.1. Concluidas las anteriores actuaciones, el Ayuntamiento-Pleno podrá aprobar un Programa de Actuación Urbanizadora definiendo sus contenidos por elección de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas.

Art. 122.3. La idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público, las garantías y plazos de su ejecución, la proporcionalidad de la retribución del urbanizador y, complementariamente, la facilidad o celeridad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar, serán los criterios en los que habrá de fundarse toda decisión pública sobre la programación, tanto la relativa a la modalidad gestión directa o indirecta, como a la

elección del urbanizador y a la oportunidad misma de la Programación de Actuación Urbanizadora.

122.7. El plazo para que el Ayuntamiento-Pleno resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora será de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

Aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora por el Municipio, se dará traslado de él a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El derecho a ejecutar un Programa de Actuación Urbanizadora se adquiere, por los particulares, en virtud de acto expreso, que deberá ser publicado. No obstante, cuando se presente una sola proposición particular solicitando la adjudicación, formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles y transcurra el plazo sin resolución expresa, el proponente podrá requerir al Municipio para que proceda directamente según lo dispuesto en los dos números anteriores.

122.8. Los Programas podrán aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que esté suficientemente garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas actuaciones. La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se benefician de aquella por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad.

Art. 124. El registro administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

1. Se establece el registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, que funcionará en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

“2. La publicación de la aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora requerirá su previa presentación en este registro en los términos que reglamentariamente se determine. Si el Programa de Actuación Urbanizadora es de aprobación municipal, determinará los efectos previstos en el artículo 56 de la Ley general 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local.”

En la documentación aportada por el Ayuntamiento no queda acreditado el que la aprobación condicionada responda a los parámetros establecidos en el Art. 122.8 de la LOTAU, única posibilidad de realizar una aprobación condicionada.

El Ayuntamiento dispone de unos plazos para resolver la aprobación y adjudicación de los PAUS, pero estos sólo operan desde el momento en que es posible adoptar el acuerdo. En el presente caso, deben subsanarse cuantas deficiencias se hayan observado y resueltos los requerimientos adoptar el acuerdo correspondiente, pues no tendría sentido el tomar decisiones

públicas fundadas en criterios condicionados.

Asimismo, se ha comprobado, que se ha incumplido por parte del Ayuntamiento el requerimiento del artículo 124, relativo a la publicación. Así en el B.O.P. de Cuenca de 14 de junio de 2.004 aparece publicado el anuncio, resultando que se ha presentado en esta Delegación de Vivienda y Urbanismo el día 17 de junio.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerda por unanimidad, no proceder a la inscripción en el Registro de PAU-AIU, dejándolo sobre la mesa, hasta que por el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca se apruebe el Programa (el documento Urbanístico) sin condiciones, debiendo, posteriormente, enviarlo a esta Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo.

Asimismo, se requiere al Ayuntamiento de Cuenca al cumplimiento de la normativa vigente, prevista en el Art. 124.2.

PUNTO.- 7º: PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 26 “LA MELGOSA-ESTE” DEL SUELO URBANO DEL P.G.O.U. DE CUENCA, PARA CONOCIMIENTO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ADMINISTRATIVO DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y AGRUPACIONES DE INTERÉS URBANÍSTICO.

Se remite a esta Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo en aplicación de lo dispuesto en los 124.1 y 122.7 de la Ley 2/98 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, escrito del Ayuntamiento de Cuenca adjuntando un ejemplar del PAU relativo a la Unidad de Ejecución nº 26 “La Melgosa-Este” del Suelo Urbano del vigente PGOU de Cuenca, promovido por la Sociedad Civil denominada “U.E. (Unidad de Ejecución) 26 La Melgosa-Este”.

El proyecto de referencia entra en la Delegación Provincial con fecha 27 de Julio de 2004, remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, una vez acordada su aprobación por el Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 13 de Abril de 2004.

El Pleno de este Excmo. Ayuntamiento en sesión extraordinaria, celebrada el día 13 de abril de 2004, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

“Aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente a la Unidad de Ejecución U.E.-26 “La Melgosa-Este””.

El Pleno, por unanimidad de los 21 Concejales asistentes a la sesión, que integran el número legal de miembros de la Corporación, y que supone la mayoría absoluta, **ACUERDA:**

PRIMERO.- Aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora presentado por la Sociedad

Civil denominada "U.E. (Unidad de Ejecución) 26 La Melgosa-Este" (integrada por D. Honorio de la Torre Martínez y otros) del Suelo Urbano del vigente P.O.U.) de Cuenca; estando constituido dicho PAU (Programa de Actuación Urbanizadora) de la siguiente documentación:

- Alternativa Técnica de Programa de Actuación Urbanizadora presentado en el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca y suscrita por el Sr. Arquitecto D. Jesús Alfajor González, y fechado en febrero de 2.002, con las modificaciones introducidas en documentos posteriores.
- Anteproyecto de Urbanización, inicialmente fechado en Febrero de 2.002, junto con el anejo de Febrero y Diciembre de 2.003.

SEGUNDO.- Adjudicar el Programa de Actuación Urbanizadora relativo a la Unidad de Ejecución nº. 26 ("La Melgosa-Este") del Suelo Urbano del vigente P.G.O.U. (Plan General de Ordenación Urbana) de Cuenca, a favor de la Sociedad Civil denominada "U.E. (Unidad de Ejecución 26 La Melgosa-Este" (integrada por D. Honorio de la Torre Martínez y otros); con fundamento en los siguientes términos o condicionantes:

- a) Oportunidad de la programación presentada con base en la documentación obrante en el expediente.
- b) Aprobación de la gestión indirecta del programa.
- c) Seleccionar como "Agente Urbanizador" a Sociedad Civil denominada "U.E. 26 La Melgosa-Este" (integrada por D. Honorio de la Torre Martínez y otros), eligiendo su proposición jurídico-económica.

Todo lo anterior condicionado al cumplimiento de los requerimientos técnicos y jurídicos obrantes en los informes municipales, especialmente el contenido en el informe de fecha 22 de Enero de 2.004 emitido por el Sr. Ingeniero de Caminos Municipal relativo a las obras de urbanización, del que se remitirá copia al agente urbanizador, para su debido conocimiento y efectos oportunos; haciendo constar expresamente que el criterio municipal respecto de la ocupación en las parcelas lucrativas resultantes es el de aplicar un porcentaje del 70%, quedando por tanto modificada en tal sentido la ficha técnica urbanística, en la que figura un porcentaje del 100% de ocupación".

ESTUDIO TÉCNICO

La Documentación presentada en esta Delegación está constituida por:

- 1.- Documento de Adaptación a la LOTAU
- 2.- Estudio de Detalle
- 3.- Anteproyecto de Urbanización
- 4.- Proposición Jurídico Económica
- 5.- Propuesta de Convenio

Documento de adaptación a la LOTAU del PGOU de Cuenca en el ámbito de la UE 26

El documento recoge las disposiciones complementarias y normativas que conlleva la adaptación del desarrollo de la U.E.-26 “La Melgosa Este” del PGOU de Cuenca, aprobado por orden de la Consejería de Obras Públicas de 20/ 12/1995, a las nuevas determinaciones jurídico económicas que establece la Ley autonómica 2/98 LOTAU.

En relación a las determinaciones acerca de la Ordenación detallada (art. 24.2. LOTAU) del PGOU de Cuenca, se propone un cambio de la Ordenanza 6, Grado 3, Edificación en Núcleos Pedáneos. El cambio afecta a la tipología edificatoria, altura máxima y ocupación máxima de la parcela.

La Ficha técnica urbanística definitiva, de acuerdo con el criterio municipal, establece finalmente una ocupación en las parcelas lucrativas resultantes del 70%, modificando la propuesta inicial del 100%.

Ficha de la Unidad de Ejecución nº 26, según la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca.

DENOMINACIÓN: LA MELGOSA ESTE	U.E.: 26
SUPERFICIE TOTAL: 9.503 m2	
CESIONES MÍNIMAS:	
Red Viaria: 3.392 m2.	
Espacios Libres: 1.000 m2.	
Equipamientos: 400 m2.	
TOTAL CESIONES: 4.792 m2.	
SUPERFICIE LUCRATIVA: 4.711 m2	
OBJETIVOS: Completar la trama urbana del núcleo de La Melgosa. Dar continuidad a las zonas verdes de la Iglesia y obtención de suelo para equipamiento local.	
PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle.	
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.	

INICIATIVA: Privada. PROGRAMACIÓN: I Cuatrienio.
OBSERVACIONES: Altura máxima II plantas + 60% ático. Ordenanza 6 grado 3, edificación en núcleos pedáneos. La unidad de ejecución deberá resolver la urbanización y los servicios urbanísticos en su ámbito.

Ficha de la Unidad de Ejecución nº 26, según el Programa de Actuación Urbanizadora.

DENOMINACIÓN: LA MELGOSA ESTE	U.E.: 26
SUPERFICIE TOTAL: 9.503 m². CESIONES MÍNIMAS: Red Viaria: 3.392 m². Espacios Libres: 1.000 m². Equipamientos: 400 m². TOTAL CESIONES: 4.792 m².	
SUPERFICIE LUCRATIVA: 4.711 m².	
OBJETIVOS: Completar la trama urbana del núcleo de La Melgosa. Dar continuidad a las zonas verdes de la Iglesia y obtención de suelo para equipamiento local.	
PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle. SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación. INICIATIVA: Privada.	

PROGRAMACIÓN : I Cuatrienio.

OBSERVACIONES:

Altura máxima 11 plantas.

Ordenanza 6, edificación en núcleos pedáneos.

Edificabilidad máxima: 1,0 m²/m².

Ocupación máxima de parcela: 100%. 70% según acuerdo plenario municipal de 13-4-04.

Parcela mínima: 60 m².

La unidad de ejecución deberá resolver la urbanización y los servicios urbanísticos en su ámbito.

Estudio de Detalle

Tiene como ámbito territorial la Unidad de Ejecución UE 26, la Melgosa Este, perteneciente al término municipal de Cuenca, que ocupa una superficie total de 9.503 m², de los cuales 4.792 tienen destino dotacional público y los restantes 4.711 m² destino lucrativo.

Su objeto es la asunción de la ordenación detallada y los objetivos definidos en el PGOU de Cuenca relativos a completar la trama urbana con arreglo a las alineaciones y zonificaciones establecidas, dar continuidad a las zonas verdes de la Iglesia y obtener el suelo para equipamiento local.

Consta de:

- Memoria Justificativa, que expresa los criterios establecidos en la ordenación de la UE 26, de acuerdo con lo establecido en el PGOU, en lo relativo a alineaciones, viales y espacios libres, y volúmenes.

Como anexos, se incluyen las determinaciones de planeamiento establecidas en el PGOU vigente: la Ficha de características urbanísticas de la UE 26 y las Condiciones Particulares de ordenación y edificación u Ordenanzas de la edificación en Núcleos Pedáneos. En éstas últimas, la ocupación de parcela (fijada por el PGOU en un 40%), se ha modificado, sustituyéndola por el 70%, con referencia al acuerdo plenario municipal de fecha 13/04/2004

- Planos (13), que constituyen la documentación gráfica expresiva de la propuesta. Se hace constar que en el plano 6, PARCELAS LUCRATIVAS Y ORDENACIÓN, se ha considerado una ocupación máxima del 50% de las parcelas.

Anteproyecto de Urbanización.

Está realizado por el Arquitecto D. Jesús Alfaro González, con fecha de 14 de febrero de

2004, consta de Memoria y Planos y tiene por objeto definir las obras necesarias para dotar de los servicios urbanísticos necesarios a los terrenos comprendidos en el ámbito de la actuación, con el fin de transformar los mismos en solares.

Contempla los siguientes servicios:

- Red de abastecimiento de agua potable:
Se ha previsto realizar una derivación nueva desde el depósito regulador y disponer de un grupo elevador que proporcione el caudal y la presión suficiente para garantizar un buen servicio a la urbanización.
- Red de saneamiento y drenaje:
El sistema previsto para la red de saneamiento es unitario, y la circulación se efectúa por gravedad.
- Red de suministro de energía eléctrica:
Se proyecta la construcción de una Línea Subterránea de Media Tensión 20 KV y un Centro de Transformación MT/BT de 20 KV/400KVA.
- Red de alumbrado público:
Se ha previsto una red de tipo mallado y subterránea. Existen dos tipos de viales y en todos ellos se opta por una disposición al tresbolillo, con lámparas VSAP de 100 W sobre soportes de 5,00 m de altura, separados 30 m.
- Red de telefonía:
La distribución de la red es subterránea; se ha previsto una arqueta tipo H en cada parcela para albergar las regletas de corte, prueba y derivación para la distribución interior de cada abonado
- Red de gasificación:
El trazado de la red se ha previsto lo más rectilíneo posible y se realizará mediante tubería de polietileno MPB, en diámetro 110 mm
- Red viaria:
La red de viales consta de tres tipos:
 - De 10 m de ancho y doble sentido, con calzada de 6 m y aceras de 2m
 - De 12 m de ancho, con aceras de 2 m en la parte consolidada y de 3,5 m en la nueva
 - Peatonal, con una anchura de 6,8 m
- Jardinería y mobiliario urbano:
 - Los criterios empleados en la elección de las especies vegetales han sido: utilización de especies autóctonas, grupos subarborescentes de plantas aromáticas y adaptadas al medio, árboles de rápido crecimiento y gran superficie de sombra en paseos y viales, arbustos formando setos de delimitación.

- Se ha previsto la instalación de asientos, papeleras, fuentes de agua potable y aparatos de juego.

El presupuesto de ejecución material asciende a un importe de 234.243,65 €.

La documentación gráfica del documento está compuesta de 12 planos.

Proposición Jurídico – Económica

Costes del Programa: Se estructuran de la siguiente forma:

Ejecución de urbanización: el presupuesto provisional, previo a la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, incluidos beneficio industrial y gastos generales, asciende a 261.199,86 €

Honorarios técnicos: suponen un 8,61% sobre el Presupuesto de Ejecución Material: 21.216,33 €

Tasas, Notaría, Registro y otros: se estiman en un 1,5% sobre el Presupuesto de Ejecución Material: 3.696,22 €

Costes financieros: se ponderan en un 1% sobre los anteriores conceptos: 2.464,15 €.

Coste total de las cargas de urbanización y repercusión sobre el suelo: El coste total de urbanización asciende a 288.576,56 €, lo que supone, para una superficie total de la Unidad de 9.503 m2 una repercusión de 30,37 €, o coste por m2 a retribuir al Urbanizador a modo de pago.

Valoración de los terrenos: Empleando el método residual a partir de valores de venta, se ha calculado el valor de repercusión del suelo, que asciende a 120 €/m2. El valor de la Unidad de Actuación, teniendo en cuenta la superficie edificable (4.711 m2) asciende a un total de 565.320 €

Cesión al Ayuntamiento: Supone el 10% del valor de la Unidad de Actuación, que equivale a 56.532 €; esta cesión se hace libre de cargas de urbanización.

Aprovechamiento privativo de los propietarios: Equivale al 90% restante, es decir, 508.788 €. Este aprovechamiento ha de soportar la carga urbanizadora correspondiente a la totalidad de la Unidad de Actuación.

Equivalencia entre el valor de los solares resultantes y los costes de urbanización: Se establece para determinar la retribución del Urbanizador mediante parcelas resultantes.
 $K = \text{Costes de urbanización} / \text{Valor del suelo} = 288.576,56 / 508.788 = 56,72\%$

Plazos de ejecución del Programa: la ejecución de las obras de urbanización se

deberá llevar a cabo en un plazo de 35 meses iniciándose como máximo dos meses después de la fecha de Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Relaciones entre el Urbanizador y los propietarios de suelo: El Agente Urbanizador está integrado por los únicos titulares propietarios de la totalidad de la Unidad, por lo que se establecen unas bases de colaboración que otorgan un amplio margen a la autonomía de voluntad de las partes.

El Urbanizador manifiesta su preferencia a ser retribuido mediante abono en metálico y así lo solicita expresamente.

Propuesta de Convenio

En previsión de lo contemplado en el Art. 110.4.2. de la LOTAU, se efectúa una propuesta de convenio entre el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca y la entidad denominada UE – 26 LA MELGOSA – ESTE, SOCIEDAD CIVIL, la cual, en su condición de adjudicataria del PAU, asume la gestión indirecta de su ejecución, adquiriendo así la condición de Urbanizador.

Compromisos: El Urbanizador se compromete a promover, financiar y gestionar materialmente la urbanización, comprensiva tanto de las obras de urbanización previstas e internas del sector, como los sistemas generales que se contemplan en la Alternativa Técnica aprobada. Le corresponde para ello la redacción del Proyecto de Urbanización y la ejecución de las obras correspondientes.

Garantía: Para asegurar el cumplimiento de las previsiones del PAU, el Urbanizador presta garantía integrada por aval o fianza por valor del 7% del coste de urbanización.

Relaciones entre los Propietarios y el Urbanizador: Se articulan en función de las Bases de Colaboración incorporadas a la Proposición Jurídico Económica seleccionada.

Responsabilidad del Urbanizador: No se establecen especiales penalizaciones para supuestos de incumplimiento por parte del Urbanizador a favor de la propiedad, salvo la pérdida de la fianza constituida.

INFORME

El documento de planeamiento vigente en el municipio de Cuenca, es el Plan General de Ordenación Urbana.

El **Documento de Adaptación a la LOTAU** propone un cambio de la Ordenanza 6, Grado 3, Edificación en Núcleos Pedáneos, establecida en el PGOU. Dicho cambio se justifica por la contradicción existente entre la propia Ficha de UE 26 incluida en el PGOU, que fija una ocupación máxima de parcela del 100% y la Ordenanza 6 a la que remite, que limita la ocupación al 40%. Sin embargo, y pese a quedar justificado el cambio de Ordenanza, dicho Documento supone una modificación del vigente PGOU debiendo haber sido considerada y tramitada como una Modificación Puntual.

En el **Estudio de Detalle**, con fecha de febrero de 2002, incluido en el PAU:

- En el punto 6.- ESTUDIO COMPARATIVO DE SUPERFICIES, existe un error en la superficie de espacios libres (donde dice 3.392 m² debería decir 1.000 m²).
- Los Anexos 1 y 2 de la Memoria se limitan a transcribir las determinaciones de planeamiento establecidas en el vigente PGOU (la Ficha de características urbanísticas de la UE 26 y las Condiciones Particulares de ordenación y edificación u Ordenanzas de la edificación en Núcleos Pedáneos); únicamente existe un apunte en el anexo 2 que modifica la ocupación máxima establecida, del 40% al 70%, en referencia al acuerdo plenario municipal de fecha 13/04/2004.
- En el plano 6 que forma parte de la documentación gráfica, titulado PARCELAS LUCRATIVAS Y ORDENACIÓN DE VOLUMEN, los cálculos resultan de aplicar una edificabilidad máxima del 50%, supuestamente correspondiente a una primera propuesta de modificación, ya que difiere tanto de la que fija la Ficha de características urbanísticas de la UE 26 como de la establecida en la Ordenanza de la edificación en Núcleos Pedáneos.

Puesto que el Estudio de Detalle constituye el documento que contiene la propuesta de ordenación que completa detalladamente la unidad UE 26 y forma parte de la Alternativa Técnica del PAU (art. 110.4.1.a) de la LOTAU), debería reflejar tanto en la Memoria como en los Planos correspondientes la Ordenanza finalmente establecida que resulta de la aprobación del PAU en base al acuerdo plenario municipal de fecha 13/04/2004 con la expresión explícita del criterio municipal en cuanto a la ocupación máxima del 70%. Si bien éste es el cambio más significativo, la Ordenanza del vigente PGOU también ha sido modificada en lo relativo a la tipología edificatoria y la altura máxima (ver Documento de adaptación a la LOTAU).

El **Anteproyecto de Urbanización** cumple en general con la documentación requerida, dando unas instrucciones y características genéricas de la obra de urbanización. Incluye un Presupuesto de Ejecución Material desglosado por capítulos que asciende a un total de 234.243,65 €.

La Ley 2/1.998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2.003, de 17 de enero (en adelante LOTAU) dispone en su articulado:

Art. 122.1. Concluidas las anteriores actuaciones, el Ayuntamiento-Pleno podrá aprobar un Programa de Actuación Urbanizadora definiendo sus contenidos por elección de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas.

Art. 122.3. La idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público, las garantías y plazos de su ejecución, la proporcionalidad de la retribución del urbanizador y, complementariamente, la facilidad o celeridad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar, serán los criterios en los que habrá de fundarse toda decisión pública sobre la programación, tanto la relativa a la modalidad gestión directa o indirecta, como a la

elección del urbanizador y a la oportunidad misma de la Programación de Actuación Urbanizadora.

122.7. El plazo para que el Ayuntamiento-Pleno resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora será de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

Aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora por el Municipio, se dará traslado de él a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El derecho a ejecutar un Programa de Actuación Urbanizadora se adquiere, por los particulares, en virtud de acto expreso, que deberá ser publicado. No obstante, cuando se presente una sola proposición particular solicitando la adjudicación, formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles y transcurra el plazo sin resolución expresa, el proponente podrá requerir al Municipio para que proceda directamente según lo dispuesto en los dos números anteriores.

122.8. Los Programas podrán aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que esté suficientemente garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas actuaciones. La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se benefician de aquella por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad.

Art. 124. El registro administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

1. Se establece el registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, que funcionará en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

“2. La publicación de la aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora requerirá su previa presentación en este registro en los términos que reglamentariamente se determine. Si el Programa de Actuación Urbanizadora es de aprobación municipal, determinará los efectos previstos en el artículo 56 de la Ley general 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local.”

En la documentación aportada por el Ayuntamiento no queda acreditado el que la aprobación condicionada responda a los parámetros establecidos en el Art. 122.8 de la LOTAU, única posibilidad de realizar una aprobación condicionada.

El Ayuntamiento dispone de unos plazos para resolver la aprobación y adjudicación de los PAUS, pero estos solo operan desde el momento en que es posible adoptar el acuerdo. En el presente caso, deben subsanarse cuantas deficiencias se hayan observado y resueltos los requerimientos adoptar el acuerdo correspondiente, pues no tendría sentido el tomar decisiones

públicas fundadas en criterios condicionados.

Asimismo, se ha comprobado, que se ha incumplido por parte del Ayuntamiento el requerimiento del artículo 124, relativo a la publicación. Así en el B.O.P. de Cuenca de 25 de junio de 2.004 aparece publicado el anuncio, resultando que se ha presentado en esta Delegación de Vivienda y Urbanismo el día 27 de julio de 2004.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad, no proceder a la inscripción en el Registro de PAU-AIU, dejándolo sobre la mesa, hasta que por el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca se apruebe el Programa (el documento Urbanístico) sin condiciones, debiendo, posteriormente, enviarlo a esta Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo.

Asimismo, se requiere al Ayuntamiento de Cuenca al cumplimiento de la normativa vigente, previsto en el Art. 124.2.

En cualquier caso, la modificación de ordenanzas llevada a cabo queda fuera del ámbito de un Estudio de Detalle. Tal innovación debe realizarse a través de una modificación puntual del PGOU de Cuenca, la cual no consta en la documentación remitida.”

PUNTO 8.1.- EXPTE. 6/04. GRANJA CUNÍCOLA DE 350 MADRES DE CAPACIDAD, PROMOVIDA POR D. JULIÁN GARRIDO ESPADA, EN FUENTE DE PEDRO NAHARRO (CUENCA).

ANTECEDENTES:

- Con fecha 2 de febrero de 2004 la COMISIÓN PROVINCIAL DE SANEAMIENTO DE CUENCA, remite el expediente.
- Iniciado el pertinente expediente de calificación urbanística, se solicita con fecha 6 de febrero de 2004 al Ayuntamiento de FUENTE DE PEDRO NAHARRO, determinada documentación.
- Con fecha 4 de marzo de 2004 el Ayuntamiento remite escrito en el que indica que con fecha 28-4-1999 le fue concedida licencia de obras. En ella se indica “... este permiso se entrega sin perjuicio de las atribuciones de Autoridad superior, ...”.
- Con fecha 5 de marzo se remite escrito al Ayuntamiento, en base a los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho aplicables al caso, concluyendo que la LOTAU ya estaba vigente, que la calificación urbanística es previa a la licencia municipal y que ésta es nula de pleno derecho.
- Con fecha 16-8-2004, el Ayuntamiento remite la documentación solicitada en escrito de 6 de febrero de 2004.

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 25-1-1999..
- Informe Municipal de fecha 29-6-04.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables

- de especial protección 17-6-04.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 21 de fecha 13-2-04. Sin alegaciones.
 - Informe de los Servicios Provinciales de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 12-12-03.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en las fincas 31 y 363 del polígono nº 7 término municipal de FUENTE DE PEDRO NAHARRO, con una superficie de 7.500 m².

La superficie construida será de 500 m², y una altura de 6,10 m. La nave alberga en su interior 3 filas dobles de jaulas, distribuidas en dos salas correspondientes a maternidad y al engorde. Además en uno de los extremos se anexiona el área de servicios de la instalación ganadera en la que se llevará a cabo la construcción de aseos, oficina y almacén. Se destinará a la explotación de una granja cunícola de 350 madres con su cebo correspondiente.

Dispone de agua de la red municipal, acceso por camino, vallado perimetral, fosa séptica y energía eléctrica.

El proyecto es obra del ingeniero agrónomo D. Gregorio Velasco Gil, visado con fecha 20-1-1999. En el mismo se indica que se redacta con el fin de obtener la pertinente licencia de obras, entre otros fines.

Según el plano de situación y emplazamiento, obrante en el expediente, resulta que el retranqueo con la colindante finca 262 es de dos metros.

INFORME:

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos el requisito sustantivo de la superficie, al tratarse de una instalación vinculada a una explotación ganadera, justificando, en el presente caso, la no formación de núcleo de población (informe municipal de fecha 29-6-04) y aportando la documentación oportuna que acredita al promotor para el ejercicio de la actividad a desarrollar en la construcción solicitada (TRES CUPONES DE LA SEGURIDAD SOCIAL EN EL REGIMEN ESPECIAL AGRARIO CUENTA PROPIA, IRPF DE 2002, ALTA EN EL IAE de fecha 2-11-1999).

La construcción solicitada no respeta las reglas sobre retranqueos establecidas en la LOTAU respecto del lindero.

El instrumento de planeamiento de FUENTE DE PEDRO NAHARRO, REV. NNSS, aprobado definitivamente con fecha 27-6-1994, dispone en la Ordenanza aplicable al SUELO NO URBANIZABLE que para caminos de uso agrícola se fija una línea de retranqueo para construcciones de 5,00 metros desde el eje del camino a ambos lados. NO indica nada respecto linderos.

El artículo 55.2.c) de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante LOTAU) dispone: “En defecto de determinaciones expresas distintas del planeamiento territorial y urbanístico, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas: c) retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso”.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **denegar** la calificación solicitada por no observar la regla establecida en el artículo 55.2.c) de la LOTAU, en cuanto al retranqueo mínimo de cinco metros a linderos.

PUNTO 8.2.- EXPTE 25/04. PLANTA DE TRITURACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE ÁRIDOS DE 500 TN/H BAJA TENSIÓN PROMOVIDA POR FCC CONSTRUCCIONES S.A. EN BARAJAS DE MELO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 27-10-03.
- Informe Municipal favorable, de fecha 9-8-04.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 9-8-04.
- Información Pública: publicado en el **D.O.C.M.** nº 93, de fecha 1-6-04. Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 9-8-04.
- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 11-3-04 en el que indica que este proyecto ha sido objeto de DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (DIA), según resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental del 13-5-03 (DOCM nº 82 del 6-6-03) según la cual se considera **ambientalmente viable** la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el correspondiente Órgano Sustantivo (Delegación Provincial de Industria y Trabajo de Cuenca).

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela nº 1 d) y f) del Polígono nº 11 del término municipal de Barajas de Melo, con una superficie de 101.500 m².

El proyecto redactado por el Ingeniero Técnico de Minas D. José María Sevilla Maiquez y esta constituido por un documento visado en fecha 23-10-2002, siendo el Promotor la Sociedad F.C.C. CONSTRUCCION S.A.

El objetivo de la planta es obtener la separación de los áridos en sus distintas fracciones granulométricas para abastecer las necesidades de la empresa.

La superficie ocupada por la instalación es de 9.000 m².

Se trata de una planta de tratamiento por vía húmeda donde los procesos meneralúrgicos básicos utilizados son: trituración, clasificación, hidroclasificación, sedimentación y operaciones auxiliares.

Dispone de energía eléctrica suministrada por un grupo electrógeno accionado por motor de gasoil, con una potencia de 750 KVA.

INFORME:

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

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 de la LOTAU.

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 actividad extractiva y minera (art. 7.1), como administrativos pertinentes (Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento, de fecha 25-3-04, Autorización de la Delegación Provincial de Industria y Trabajo de fecha 23-9-03, relativa al aprovechamiento de la Sección A) (grava y arena), asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: la fijada en la declaración de impacto ambiental en los apartados: protección el paisaje y plan de recuperación ambiental.

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 8.3.- EXPTE. 31/04. NAVE PARA USOS AGRÍCOLAS, PROMOVIDA POR D. LUIS GÓMEZ LÓPEZ, EN ALCÁZAR DEL REY (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud licencia urbanística de fecha 19-4-2004.
- Informe Municipal favorable, de fecha 22-7-04.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección 22-7-04.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 113 de fecha 28-6-04. Sin alegaciones según certificado municipal de 22-7-04.
- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 17-6-04 indicando 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 12-7-04 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 la finca 5024 del polígono nº 503 término municipal de ALCÁZAR DEL REY, con una superficie de 1.900 m².

La superficie construida será de 524,79 m² y una altura a cumbrera de 8 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 dedicadas al cultivo de herbáceos (cereal y girasol).

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 el informe previo de la Consejería de Agricultura en el 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 (1.900 m²) y el porcentaje de ocupación (27,62%) son adecuados, como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda aprobar la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuesto en el informe de la Consejería de Agricultura y por lo tanto conceder la calificación 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 8.4.- EXPTE. 33/04. NAVE GANADERA, PROMOVIDA POR D. MARQUÉS SOTOS SAIZ, EN LA HINOJOSA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 29-10-03.
- Informe Municipal favorable, de fecha 2-6-04.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección 2-6-04.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 104 de fecha 15-6-04. Sin alegaciones según certificado municipal de 9-7-04.
- Informe de los Servicios Provinciales de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 23-3-04 indicando que los acabados exteriores de cerramientos, cubiertas y silos se realizarán en tonalidades cromáticas acordes con las propias características del entorno. En ningún caso permanecerán sin tratar superficies de colores brillantes o que produzcan reflejos.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 58 del polígono nº 6 término municipal de LA HINOJOSA, con una superficie de 47.600 m².

La superficie construida será de 825 m², y una altura de 7 m. Se destinará a la explotación de ganado ovino en régimen semiintensivo sobre cama caliente.

Dispone de agua de la red municipal, acceso por camino vecinal, vallado perimetral, fosa séptica y energía eléctrica (un generador)..

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.b) nave de ganado, como administrativos pertinentes,(informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 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 **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 8.5.- EXPTE. 34/04. BODEGA, PROMOVIDO POR BODEGAS GISMERO S.L., EN MONREAL DEL LLANO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 28-10-03.
- Informe municipal favorable 24-6-04.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección 26-6-04.
- Información pública, publicado en el D.O.C.M. nº 91 de fecha 28-5-04. Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 29-6-04.
- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de los Servicios Provinciales Medio

Ambiente de Cuenca de fecha 23-3-04-04.

- Informe de la Delegación Provincial de Agricultura de fecha 3-3-04, indicando que el proyecto tiene aprobada una ayuda de 1.453.527,58 €, para una inversión presupuestada de 4.960.845,00 € (Resolución de la Dirección General de Alimentación y Cooperativas de 18-12-02).

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones estarán ubicadas en la finca 146 del polígono 6, del término municipal de MONREAL DEL LLANO (Cuenca), con una superficie de 50,216 ha. Vinculando 25.000 m².

Se trata de la construcción de una bodega y vivienda de caseros, destinada a la elaboración y crianza de vino de alta calidad, con el objetivo de conseguir vino de alta calidad. La edificación se desarrolla en : una nave de elaboración que incorpora un laboratorio y aseos, una sala de catas, una de recepción, una sala de crianza, una zona de embotellado, una cueva para crianza y una vivienda para caseros. Así resulta una superficie construida de 2.769,51 m² desarrollados en: planta sótano (cueva) 638 m², planta baja (bodega 1.947,51 m² y laboratorio 92 m²) y planta primera (vivienda) 92 m².

La bodega proyectada transformará la uva obtenida en la finca "Monte Pacheco", término municipal de Monreal del Llano (Cuenca), mediante procesos de última tecnología repetuosos con el medio ambiente y potenciadores de la calidad de un producto de gran nobleza e importancia en la zona en que se ubica.

La finca cuenta actualmente con una superficie de 83 hectáreas de viñedo, todas ellas tintas, de las consideradas nobles y de alto interés para la elaboración de vinos de calidad. La viña está condicionada bajo un sistema de espaldera con una densidad de plantación de 2.600 plantas por hectárea previendo una cosecha de 791,9 Tn.

Dispone de agua de un sondeo de la misma parcela con número de explotación en la Confederación Hidrográfica del Guadiana A-199910199, de fecha 9-7-1999, depuración a través de un sistema de pozos y fosas depuradoras y energía eléctrica suministrada mediante grupo electrógeno de baja tensión.

Justifica la altura máxima de 14,21 m al corresponder a una edificación puntual que debido a su uso hubiera sido imposible realizar la edificación en su conjunto.

El edificio se encuentra enclavado en un entorno dedicado en su práctica totalidad al cultivo de la viña con las variedades más demandadas en el mercado. La uva procede de la explotación de la titular.

INFORME:

Queda debidamente justificada de conformidad con el art. 60.f de la LOTAU, su ubicación en el medio rural.

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 de la LOTAU.

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, como administrativos pertinentes (informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de 29-4-04) asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: 12.500 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).

PUNTO 8.6.- EXPTE. 42/04. NAVE DESTINADA A USO AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR DÑA. ADELAIDA GARCÍA MORALES, EN FUENTE DE PEDRO NAHARRO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud licencia urbanística de fecha 27-11-03.
- Informe Municipal favorable, de fecha 12-8-04.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección 12-8-04.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 125 de fecha 14-7-04. Sin alegaciones según certificado municipal de 5-8-04.
- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 22-7-04 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 20-8-04.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 24 del polígono nº 5 término municipal de FUENTE DE PEDRO NAHARRO, con una superficie de 10.879 m².

La superficie construida será de 411,56 m² y una altura a cumbre de 8.5 m. Se destinará al almacenamiento de cereal, semillas y abonos y para garaje de los vehículos (tractor) y maquinaria (cosechadora, abonadora, etc.) y demás utillaje propio de la agricultura.

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 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 8.7.- EXPTE. 44/04. BODEGA, PROMOVIDO POR BODEGAS LA ENCINA S.L., EN ALARCÓN (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Informe municipal favorable 28-1-04.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables

- de especial protección 28-1-04.
- Información pública, publicado en el D.O.C.M. nº 153 de fecha 28-10-03. Sin alegaciones, según certificado municipal de fecha 25-11-03.
 - Informe del Servicio de Calidad Ambiental de los Servicios Provinciales Medio Ambiente de Cuenca de fecha 17-5-04, indicando que las características constructivas se adecuarán al entorno, con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.
 - Informe de la Delegación Provincial de Agricultura de fecha 19-5-04, indicando que el proyecto es adecuado para el fomento de la calidad agroalimentaria en Castilla-La Mancha.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones están ubicadas en las fincas 40.b, c y d, 46 y 49. c y d del polígono 18, del término municipal de ALARCÓN (Cuenca), con una superficie de 107.891 m².

La actividad de la bodega, se realizará en dos edificios, uno existente y otro de nueva planta.

El edificio existente está formado por una nave de superficie 233,63 m². Este edificio alojará el almacenamiento de barricas en su parte semienterrada.

El edificio de nueva planta, de superficie 750.76 m², está formado por una nave con estructura metálica y cerramientos de paneles prefabricados de hormigón y chapa de acero de 0,6 mm en perfil comercial prelacado.

Este edificio alojará la tolva, la despalladora-estrujadora, los depósitos de fermentación y todos los bienes de equipo necesarios para la elaboración del vino.

Dispone de agua de un pozo propio, fosa séptica y electricidad.

El edificio se encuentra enclavado en un entorno dedicado en su práctica totalidad al cultivo de la viña. La uva procede de la explotación de la titular.

INFORME:

Queda debidamente justificada de conformidad con el art. 60.f de la LOTAU, su ubicación en el medio rural.

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 de la LOTAU.

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, como administrativos

pertinentes (informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de 27-5-04) asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación: Toda la vinculada, salvo la ocupada por las edificaciones.

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 8.8.- EXPTE. 55/04. NAVE ALMACÉN DE MAQUINARIA AGRÍCOLA, PROMOVIDA POR D. PEDRO JOSÉ CARRETERO GÓMEZ, EN RADA DE HARO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud licencia urbanística de fecha 12-5-2004.
- Informe Municipal favorable, de fecha 30-6-04.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección 30-6-04.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 96 de fecha 4-6-04. Sin alegaciones según certificado municipal de 30-6-04.
- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 30-7-04 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 18-8-04.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 106 del polígono nº 3 término municipal de RADA DE HARO, con una superficie de 36.750 m². Vinculando 10.000 m².

La superficie construida será de 540 m² y una altura a cumbrera de 7 m. Se destinará a almacenar el tractor, los aperos y útiles de labranza.

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 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 8.9.- EXPTE. 57/04. NAVE ALMACÉN PARA MAQUINARIA Y PRODUCTOS AGRÍCOLAS, PROMOVIDA POR D. JESÚS MIGUEL LÓPEZ TRIGUERO, EN VILLAS DE LA VENTOSA (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud licencia urbanística de fecha 19-4-2004.
- Informe Municipal favorable, de fecha 11-7-04.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección 8-7-04.
- Información pública: publicado en el DOCM nº 149 de fecha 17-8-04. Sin alegaciones según certificado municipal de 7-9-04.
- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 24-8-04 indicando 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 13-9-04 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 la finca 5436 del polígono nº 501 término municipal de VILLAS DE LA VENTOSA, con una superficie de 1.618 m².

La superficie construida será de 534,54 m² y una altura a cumbrera de 8,2 m. Se destinará a almacén para los productos obtenidos en su explotación y alojamiento de aperos y maquinaria agrícola como titular de una explotación agropecuaria.

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 el informe previo de la Consejería de Agricultura en el 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 (1.618 m²) y el porcentaje de ocupación (33,04%) son adecuados, como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda **aprobar la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación** propuesto en el informe de la Consejería de Agricultura y por lo tanto conceder la calificación 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 8.10.- EXPTE. 69/04. CENTRO DE TELECOMUNICACIONES TELECOM-CLM,
PROMOVIDO POR TELECOM CASTILLA-LA MANCHA S.A. EN
CUENCA.**

TRAMITACIÓN:

- Informe Municipal de fecha 15-9-04.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos son rústicos no urbanizables de especial protección según el PGOU de Cuenca.
- Información Pública: publicado en el D.O.C.M. Nº 109 de fecha 22-6-04. Sin alegaciones, según certificado municipal de 9-9-04.
- Aprobación por la Comisión de Redes de Radiocomunicación, dependiente de la Consejería de Ciencia y Tecnología, en su reunión de 26 de julio de 2002 en los siguientes términos: empresa Telecom, código de la estación CU-001 coordenada X UTM 575025, coordenada Y UTM 4437854, afecciones medioambientales no detectadas, cumplimiento límites de emisión SI, COMPARTICIÓN SI.
- Acuerdo de 27-9-01 del Consejo de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, Expt. 2001/5054: licencia de tipo C1, habilitante para el establecimiento y explotación de una red pública de telecomunicaciones que no implique el uso de dominio público radioeléctrico, sin que su titular pueda prestar el servicio telefónico disponible al público.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca nº 9002 del polígono 47 en el término municipal de CUENCA, con una superficie de 116 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 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.

Asimismo, consta un anexo, de fecha agosto de 2004, relativo a la justificación de la necesidad de uso del Cerro de San Cristóbal para la difusión del canal autonómico de Castilla-La Mancha en base a: tanto las televisiones públicas como privadas emiten para la ciudad de Cuenca desde el Cerro San Cristóbal, por la facilidad de propagación de las señales y otras con los sistemas receptores de los usuarios. Pero amén de esta justificación basada en la recepción histórica de la televisión, existen razones técnicas que apoyan esta elección como son las de servir para que llegue la señal primaria al centro ubicado en la zona de los depósitos municipales de agua.

El uso es servir a la difusión del canal autonómico de televisión de Castilla- La Mancha.

INFORME:

Según el PGOU de Cuenca el suelo, donde se ubicará el centro, está clasificado como No Urbanizable Especialmente protegido por su interés ecológico y paisajístico y las condiciones son las establecidas en las normas particulares 5.1.3.1.3. a) "se prohíbe todo tipo de nueva construcción o instalación, salvo las declaradas de interés social o de utilidad pública que no puedan ubicarse en el suelo no urbanizable común".

La LOTAU dispone en su artículo 61:

"La calificación urbanística del suelo rústico no urbanizable de especial protección.

En el suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros".

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 y se cumplen todos los requisitos establecidos en el citado artículo 61 de la LOTAU.

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 9º.- INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DE ACTIVIDAD RELATIVO A LA SOLICITUD DE LICENCIA MUNICIPAL DE OBRA PARA “CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTO DE TERRENO CON MURO DE BLOQUES CERÁMICOS”, POR Dña. SOFÍA MAYORGA TARRIÑO EN MOTA DEL CUERVO (CUENCA).

Con fecha 7 de abril de 2004, tiene entrada en esta Delegación Provincial, escrito del Ayuntamiento de Mota del Cuervo solicitando de la Comisión Provincial de Urbanismo el informe previsto en el art. 172 para las autorizaciones provisionales de actividad, relativo a la solicitud de licencia de obra realizada por Dña. Sofía Mayorga Tarriño para la construcción de cerramiento de terreno con muro de bloques cerámicos, en terrenos clasificados como suelo urbanizable, dentro del Área de Reparto Nº 1 Residencial, según las Normas Subsidiarias vigentes en Mota del Cuervo, acompañado de la documentación que consideran necesaria.

Respecto del mentado expediente, se emite el siguiente informe:

I. ANTECEDENTES DE HECHO.

1. Con fecha 2 de octubre de 2003, el Arquitecto Técnico Municipal, informa que en la parcela con referencia catastral 2137023, de la que es propietario D. Daniel Mayorga Millán, según catastro, se han realizado las obras consistentes en “cerramiento de terreno con muro de bloques cerámicos, sin la preceptiva licencia municipal.
2. Con fecha 7 de octubre de 2003, D. Daniel Mayorga Millán recibe notificación del Ayuntamiento de Mota del Cuervo, por la que se acuerda iniciar expediente sancionador por actuación clandestina instándole a la legalización de las obras.
3. Con fecha 21 de octubre de 2003, Dña. Sofía Mayorga Tarriño y D. Santiago Moreno Cano formulan alegaciones, manifestando que son los responsables de esa actuación.
4. Con fecha 13 de noviembre de 2003, el Ayuntamiento de Mota del Cuervo incoa expediente sancionador dirigido a Dña. Sofía Mayorga Tarriño.
5. Con fecha 12 de enero de 2004, Dña. Sofía Mayorga Tarriño solicita licencia de obras, al objeto de proceder a la legalización de las obras ya realizadas, que es

del siguiente contenido: Parcela sita en Camino Rabosero, s/n, cerramiento de terreno con muro de bloques cerámicos por un importe de 3.000 €.

6. Con fecha 6 de febrero de 2004, el Arquitecto Técnico Municipal emite informe del siguiente tenor literal:

“MIGUEL ÁNGEL GARCÍA CANO, en su calidad de Arquitecto Técnico del Ayuntamiento de Mota del Cuervo, vista la instancia de D./Dña. SOFÍA MAYORGA TARRIÑO, expte. nº 7/2004, en la que solicita licencia para la legalización de obras en C/ CAMINO RABOSERO, s/n, referencia catastral 2137023, consistentes en CERRAMIENTO DE TERRENO CON MURO DE BLOQUES CERÁMICOS, y examinadas las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal que le son de aplicación, formula el siguiente informe:

1º.- La finca sobre la que se han ejecutado las obras se encuentra clasificada en SUELO URBANIZABLE, dentro del ÁREA DE REPARTO Nº 1.- RESIDENCIAL. Artículo 46.1 de la L.O.T.A.U.

2º.- Conforme al artículo 67 de la L.O.T.A.U., en el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, como es este caso, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva. Sólo podrán autorizarse: a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales. b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo requiera la administración actuante.

3º.- Las obras para las que se solicita la licencia de legalización no responden a ninguno de los dos casos que recoge el mencionado artículo 67, relativos a obras que pueden autorizarse en suelo urbanizable.

4º.- En conclusión, considero **NO PROCEDE** conceder la licencia solicitada, dado que las obras **NO SON LEGALIZABLES**, por lo que en virtud de lo dispuesto en el artículo 178.3 de la L.O.T.A.U., se ordenará la demolición de las mismas”.

7. Con fecha 23 de febrero de 2004, el Sr. Alcalde-Presidente de Mota del Cuervo dicta resolución del siguiente tenor literal:

PRIMERO.- ORDENAR la DEMOLICIÓN de las obras realizadas por D. Santiago Moreno Cano y Dña. Sofía Mayorga Tarriño en la parcela con referencia catastral 2137023, al no ser legalizables las obras realizadas, afectando la demolición a la totalidad del CERRAMIENTO DE TERRENO CON MURO DE BLOQUES CERÁMICOS, que incumple.

SEGUNDO.- Conceder a D. Daniel Mayorga Millán, D. Santiago Moreno Cano y Dña. Sofía Mayorga Tarriño el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de la notificación de este acuerdo, para que proceda a la demolición del cerramiento, con la

advertencia de que transcurrido dicho plazo sin haberlo realizado, se procederá a la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, a costa de los obligados.

8. Con fecha 25 de marzo de 2004, Dña. Sofía Mayorga Tarriño, interpone recurso de reposición en el que solicita se anule la resolución de 23 de febrero de 2004 y se le requiera documento notarial y consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad por el que asuma la obligación de demolición sin derecho a indemnización cuando lo acordare la Administración pública actuante, para así poder declarar la legalización de la obra como provisional, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 67.b) de la L.O.T.A.U., finaliza, solicitando la suspensión de la orden de demolición.
9. Con fecha 7 de abril de 2004, tiene entrada en esta Delegación Provincial, escrito del Ayuntamiento de Mota del Cuervo, acompañado de diversa documentación en el que solicita de la Comisión Provincial de Urbanismo el informe previsto en el art. 172 de la L.O.T.A.U.
10. Visto el expediente y la documentación presentada, con fecha 15 de abril de 2004, la Delegación Provincial remite escrito al Ayuntamiento de Mota del Cuervo en el que se indica que para que la Comisión Provincial de Urbanismo emita el informe solicitado, deben subsanar y completar la documentación con lo siguiente:
 - 1.- La autorización de actividades provisionales se tramitará conforme a lo previsto en las Licencias de Obras.
 - 2.- En el expediente que se aporte deberán constar los siguientes requisitos:
 - a) Que se trate efectivamente de suelo urbanizable.
 - b) Que los usos y las obras tengan carácter provisional. Un indicio de esta provisionalidad es el carácter desmontable de las mismas.
 - c) Que estén debidamente justificadas. Ello significa que debe alegarse y justificarse el beneficio público que incorpora el uso pretendido, o al menos, la ausencia de un perjuicio para el mismo.
 - d) Que no impidan la ejecución del planeamiento.
 - e) Que efectivamente se solicite expresamente esta condición de provisionalidad. Sin esta petición es imposible la concesión regulada en el artículo 172 de la LOTAU, ya que este Texto Legal supedita la autorización a limitaciones que han de ser aceptada por el propietario (STS de fecha 20 de enero de 1.998).
 - f) Que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
 - g) Que no estén prohibidas por la legislación Urbanística o sectorial ni por el Planeamiento.
11. Con fecha 18 de mayo de 2004, el Ayuntamiento de Mota del Cuervo cumplimenta la petición realizada, aportando la presentada por Dña. Sofía Mayorga Tarriño y solicitando la consideración de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Respecto de la documentación aportada por la interesada en el Ayuntamiento con fecha 5-5-2004 cabe destacar:

- Que se trata de un cerramiento de terreno con muro de bloques cerámicos, cuya posible y futura demolición tendría poca entidad y coste, lo que indica su carácter provisional.
- Que está justificada, no perjudica al interés público.
- Que no impide la ejecución del planeamiento.
- Que la condición de provisionalidad consta solicitada desde las primeras alegaciones.
- Asunción con inscripción en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización en el momento que así lo requiera la Administración actuante, así, aporta un acta de manifestación notarial de fecha 30 de abril de 2004, Nº de protocolo 851 de la Notaría de Belmonte, presentada en el Registro de la Propiedad de Belmonte con fecha 3 de mayo de 2004, en ella manifiestan:

“Primero.- Que son propietarios de la siguiente finca urbana:

Solar edificable, sito en el pueblo de Mota del Cuervo, calle Europa, número doce, que ocupa una superficie de trescientos tres metros y setenta y nueve decímetros cuadrados. Linda al norte, Daniel Mayorga Millán; Sur, calle Europa; Este, Antonia Mayorga Tarriño, y Oeste, calle Castellar.

Sobre dicho solar se está construyendo la siguiente edificación:

Una casa, compuesta de plantas baja y primera.

Las superficies construidas son las siguientes: en planta baja: la vivienda, de doscientos dos metros y quince decímetros cuadrados, el garaje, de treinta y tres metros y veinticuatro decímetros cuadrados, y los porches, de doce metros y trece decímetros cuadrados; y el anejo de la planta primera: ciento diecinueve metros y setenta y cuatro decímetros cuadrados.

El resto de la superficie del solar no edificado se destina a patio descubierto.

Inscrita al tomo 1.250, libro 193, folio 74, finca 20.849, inscripción 2ª.

Segundo.- Que han solicitado al Ayuntamiento de Mota del Cuervo licencia para la realización de obras de carácter provisional en la finca de referencia.

Tercero.- Que mediante este acto, los señores comparecientes asumen en este documento público la obligación de demoler las obras de carácter provisional que

autorice mediante licencia el Ayuntamiento de Mota del Cuervo, sin derecho a indemnización y en el momento en que así lo requiera el citado Ayuntamiento, y soliciten al señor Registrador de la Propiedad de Belmonte que mediante nota marginal a la finca de referencia, haga constar la asunción de la obligación reseñada.

Dña. Sofía Mayorga Tarriño acaba solicitando informe favorable sobre la provisionalidad de la obra para poder declarar la legalización de la obra provisional.

12. El Ayuntamiento de Mota del Cuervo, en relación con los requisitos de la autorización provisional y las condiciones técnicas de las obras realizadas, ha aportado los siguientes informes técnicos:

- De fecha 14-5-04:

1º.- Examinadas las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal que le son de aplicación, la finca sobre la que se han ejecutado las obras se encuentra clasificada en SUELO URBANIZABLE, dentro del ÁREA DE REPARTO Nº 1.- RESIDENCIAL. Artículo 46.1 de la L.O.T.A.U.

2º.- Que dichas obras no están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial, ni tampoco por el Planeamiento Municipal.

- De fecha 14-6-04:

Dña. Sofía Mayorga Tarriño posee una finca sita en calle Europa, nº 12, que hace esquina con la calle Castellar o Camino Rabosero, la cual está identificada con la referencia catastral 2137023. Dicha finca tiene una parte clasificada como SUELO URBANO y el resto clasificada como SUELO URBANIZABLE.

En esta finca, Dña. Sofía Mayorga Tarriño está construyendo una vivienda unifamiliar en dos plantas, la cual está muy avanzada en su ejecución. Dicha construcción se encuentra ubicada en la parte de la finca clasificada como suelo urbano.

En la misma finca, Dña. Sofía Mayorga Tarriño ha realizado obras de **Cerramiento de terreno con fábrica de bloques cerámicos**, que comprenden terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, contiguos a la vivienda y disponen de 10 metros aprox. de frente al Camino Rabosero (lado Oeste).

El cerramiento referido tiene 3 metros de altura y dispone en su frente al Camino Rabosero de un hueco de portada.

Se acompañan dos fotografías del cerramiento de referencia visto desde el

lado Oeste (frente al camino Rabosero) y desde el lado Norte-Oeste.

- De fecha 21-6-04:

1º.- Los terrenos que han sido objeto de las obras de **Cerramiento con muro de bloques cerámicos** ocupan una extensión aproximada de 300 metros cuadrados, siendo la superficie total de la parte de la finca que está clasificada como Suelo Urbanizable de unos 1.900 metros cuadrados, por lo que son unos 1.600 metros cuadrados los que quedan sin cerrar. Los que comprende el cerramiento tienen un frente al Camino Rabosero, lado Oeste, de 13 metros, habiéndose dispuesto una portada de 3 metros de anchura; en el lado Norte, por el que lindan con el resto de la finca que está clasificada como Suelo Urbanizable, tiene una longitud de 25 metros; en el lado Este, que linda con otra propiedad, tiene una longitud de 13 metros; en el lado Sur linda con la parte de la finca donde está la vivienda.

2º.- Estos terrenos, aunque disponen de acceso propio, quedan vinculados a la vivienda en construcción, pues ambos forman un conjunto, están unidos entre sí sin que existe elemento separador que los independice.

3º.- Que, teniendo en cuenta los costes de la construcción en esta localidad, se estima el importe de las obras de cerramiento referidas en la cantidad de tres mil quinientos euros (3.500,00 Euros).

II. ESTUDIO TÉCNICO

La documentación remitida por el Ayuntamiento de Mota del Cuervo ha sido al expuesta en los antecedentes de hecho (solicitud, planos e informes del Arquitecto Municipal).

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

“Artículo 17. Usos y obras provisionales.

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

conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria”.

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

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

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

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

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

Artículo 172. El régimen de autorización provisional de actividades.

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

3.- El instrumento de planeamiento vigente en Mota del Cuervo, son las Normas Subsidiarias de fecha 7 de abril de 1994. En ellas no se regulan las autorizaciones provisionales de manera específica, por lo que le son de aplicación la normativa citada en los apartados anteriores.

Según los planos aportados y los informes del Arquitecto Técnico Municipal, nos encontramos en suelo urbanizable, dentro del Área de Reparto Nº 1 Residencial y todavía no se ha aprobado ningún Programa de Actuación Urbanizadora.

4.- Las autorizaciones provisionales deben cumplir unos requisitos, pero en el presente caso, hay dos que no han quedado acreditados. En primer lugar, el uso y las obras no tienen carácter provisional, según se infiere de los informes municipales. Se trata de un cerramiento con importante estructura debidamente cimentada con bloques cerámicos, es decir que por sus características físicas no están dentro del concepto jurisprudencial sobre obras de carácter provisional. En

segundo lugar, del acta de manifestación notarial no queda claro lo que se pretende, ni se corresponde con el caso, pues siempre se habla de una finca urbana de 303 m2, donde se está construyendo una edificación (una vivienda), cuando aquí, estamos en suelo urbanizable, y se trata de un cerramiento.

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

PUNTO 10º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

No los hubo.

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

Vº Bº
EL DIRECTOR GENERAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO

Fdo. Santiago García Aranda