

ACTA Nº 3/2005

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

En Cuenca, siendo las **10,00** horas del día **quince de junio de dos mil cinco**, se reúne la Comisión Provincial de Urbanismo en la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo, en primera convocatoria, asistiendo a la misma las siguientes personas:

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

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

VOCALES:

D. Francisco Palop Arroyo, Delegado Provincial de Bienestar Social.

D. Alberto González Tostado, en representación de la Confederación de Empresarios de Cuenca.

D. Miguel Chillarón Yuste, Delegado Provincial de Medio Ambiente de Cuenca.

D. Álvaro Blazquez Merino, en representación de la Delegación Provincial de Agricultura.

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

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

D. Rafael Abenza López, en representación de la Unidad de Carreteras en Cuenca, de la Demarcación de Carreteras en Castilla la Mancha.

D. Carlos Bermejo Patón, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha en Cuenca.

D. Gonzalo Igualada Puerta, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

D. Pedro González López, Delegado Provincial de Cultura.

D. Joaquin Esteban Cava, experto en Urbanismo.

D. Juan Pedro Ruiz Fernández, experto en Urbanismo.

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

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

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

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

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

Justifican su inasistencia:

VOCALES:

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

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

D. Jesús Cordente Ortega, Concejala del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca y representante de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.

D. Manuel Bonilla Pérez en representación de la Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en Cuenca.

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 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE QUINTANAR DEL REY (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

Con fecha 17-05-2005 el Ayuntamiento de Quintanar del Rey remite dos ejemplares diligenciados del documento del Plan de Ordenación Municipal, acompañado de expediente Administrativo para el trámite de Aprobación Definitiva previsto en el Art.37 de la LOTAU.

TRAMITACIÓN:

A. FASE MUNICIPAL.

1. Durante la redacción Técnica del POM (Art. 36.1).

Redacción Técnica del POM y Consulta con las Administraciones:

- Recabación de Información preparatoria.
- Solicitud de Carta Arqueológica y Relación de Inmuebles catalogados e inventariados a la Delegación Provincial de Educación y Cultura con fecha: 29-06-2001.

Contestación dando la relación de Bienes vinculados al Patrimonio, con fecha 11-07-2001 y de la Consejería con fecha 30-7-2001.

Nueva solicitud de la Carta Arqueológica a a la Consejería de Educación y Cultura con fecha 20-01-2003.

- Consultas a las Administraciones:
 - a) Remisión del Estudio de Impacto Ambiental a la Dirección General de Calidad Ambiental. Contestación de la Consejería con fecha 19-06-2003 indicando que está incompleto y solicitando completar información.

 - b) Remisión del Avance del POM a:

- 1) A la Confederación Hidrográfica del Júcar con fecha 26-11-2003.
 - 2) A la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, con fecha 26-11-2003.
Contestación del Servicio de Calidad Ambiental, indicando la necesidad de elaboración del Estudio Ambiental, con fecha 22-01-2004.
Contestación del Servicio de Evaluación Ambiental de la Dirección General indicando la necesidad de completar el Estudio Ambiental, con fecha 20-01-2004.
 - 3) Al Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial, con fecha 26-11-2003.
Informe del Servicio de Urbanismo con fecha 8-01-2004.
 - 4) A la Delegación Provincial de Sanidad, con fecha 9-12-2003.
Contestación con fecha 17-12-2003 con relación a la situación de Polígonos ganaderos e industria respecto al casco urbano.
 - 5) A la Delegación Provincial de Agricultura, con fecha 9-12-2003.
 - 6) A la Delegación Provincial de Bienestar Social, con fecha, 9-12-2003.
 - 7) A la Delegación Provincial de Educación con fecha, 9-12-2003.
 - 8) A la Delegación Provincial de Industria con fecha, 9-12-2003.
Contestación con fecha 13-01-2004.
 - 9) A la Dirección General de Carreteras con fecha, 9-12-2003.
Contestación con fecha 2-02-2004.
 - 10) A la Delegación de Cultura, con fecha 9-12-2003.
Contestación de la Comisión Provincial de Patrimonio remitiendo modelo de protección y Carta Arqueológica para su incorporación al POM, con fecha 9-02-2004.
 - 11) A la Diputación Provincial de Cuenca, con fecha 16-12-2003.
Contestación remitiendo Informe favorable con fecha 30-01-2004.
- Consulta a Municipios colindantes. Casasimarro; Villagarcía del Llano; Tarazona de la Mancha; Alarcón; Villanueva de la Jara. Con fecha 4-12-2003.
Contestación del Ayto. de Casasinarro, dando su conformidad, con fecha de registro de salida 15-12-2003.
 - Información Pública en fase de consulta:
Anuncio del Ayuntamiento de fecha 21-01-2004, de Información Pública por el plazo de un mes, desde el 17-02-2004 al 17-03-2004.
 - DOCM nº 17 de 6-02-2004.
 - Publicación en El Día de Cuenca de fecha 16-02-2004.
 Certificado del Ayuntamiento de la Publicación, a fecha 15-04-2005
 - Alegaciones : Certificado de 15-04-05: 13 alegaciones.
Notificación a los interesados, de contestación a las alegaciones, acordadas en Pleno de fecha 31-03-2005.
 - Remisión de la Evaluación Ambiental Preliminar, por la Dirección General de Calidad Ambiental, con fecha: 2-11-2004. Publicación en el DOCM nº 233 de fecha 10-12-2004.

Trámite de Aprobación Inicial (Art. 36.2):

1. Trámite de Información Pública:

- Anuncio de Exposición al público del Expediente en la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 04-02-2004 por plazo de un mes contado desde el 16-02-2004 al 16-03-2004

- Publicación en el DOCM nº 32 de 14-02-2005.
- Publicación en el Día de Cuenca de fecha: 15-02-2005.
- Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 15-04-2005, de la Publicación en el DOCM y periódico El Día de Cuenca, y de no haberse producido alegaciones durante el mes de exposición pública del 16-02-2005 al 16-03-2005

2. Informes de los distintos departamentos y Organos competentes de las Administraciones. Trámite de Consulta:

Comunicación a las distintas Administraciones, solicitando Informe a:

- Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo con fecha 03-02-2005.
 - Informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación con fecha 28-02-2005.
- Confederación Hidrográfica del Júcar con fecha 8-02-2005.
- Delegación Provincial de Economía y Hacienda con fecha 08-02-2005.
- Delegación Provincial de Administraciones Públicas con fecha 08-02-2004. Fecha de entrada en la Consejería de 11-02-2005.
- Delegación Provincial de Sanidad con fecha 8-02-2005.
 - Informe sobre los puntos a considerar: respecto a situación de explotaciones Ganaderas e Industria en relación al casco urbano, con fecha 22-02-2005.
- Delegación Provincial de Educación con fecha 8-02-2005.
 - Informe de la Sección Técnica indicando su conformidad con respecto a las parcelas afectadas a la Consejería. Con fecha 1-03-2005.
- Delegación Provincial de Agricultura con fecha 8-02-2004.
- Delegación Provincial de Bienestar Social con fecha 8-02-2004.
- Delegación Provincial de Industria y Tecnología con fecha 8-02-2004.
 - Contestación en fecha 14-02-2005. No se realizan Observaciones.
- Delegación Provincial de Obras Públicas con fecha 8-02-2005.
 - Informes del Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica de fechas 28-02-2005 y 06-04-2005.
- Delegación Provincial de Cultura con fecha 8-02-2005.
 - Informe favorable de la Comisión de Patrimonio indicando la necesidad de completar documentación para informe definitivo. Con fecha 6-04-2005
- Delegación Provincial de Medio Ambiente con fecha 8-02-2005.
 - Contestación con fecha 4-03-2005, indicando que se adecua a la Evaluación Ambiental Previa e indicando completar el documento en algún aspecto.
- Al Jefe de la Unidad de Carreteras en Cuenca, con fecha 8-02-2005.
 - Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado sobre las carreteras afectadas: N-320 y Variante en ejecución CN-320. Con fecha 9-03-2005
- Delegación del Ministerio de Economía y Hacienda a efectos de los bienes de titularidad Pública, con fecha 8-02-2005.
- Subdelegación del Gobierno, con fecha 8-02-2005.
- Diputación Provincial de Cuenca, con fecha 8-02-2005.
- Asociación de Minusválidos A.M.I.Q.U.I. de Quintanar del Rey, con fecha 8-02-2005.

3. Dictamen de Municipios Colindantes. Concertación Interadministrativa:

- Solicitud Dictamen a los Municipios Colindantes, con fecha 8-02-2005: Casasimarro; Villagarcía del Llano; Tarazona de la Mancha; Alarcón y Villanueva de la Jara y con fecha 8-6-05 a Villagordo de Júcar, que contesta con fecha 9-6-05 mostrando su conformidad.

4. Aprobación Inicial:

- Certificado del acuerdo del Pleno sobre la Aprobación Inicial del POM de fecha 31-03-2005.
- Publicación en el DOCM nº 107 de fecha 30-05-2005 y en el Periódico EL DÍA DE CUENCA de fecha 30-5-05, del anuncio (de fecha 18-05-2005) del acuerdo de Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de conformidad con el artículo 36.2.A, 2º párrafo de la LOTAU y en el periódico El Día de Cuenca, de fecha 30-5-05.
- Certificado municipal de 7-6-05, sobre la inexistencia en el municipio de suelo residencial público.

B. FASE AUTONOMICA.

Trámite de Aprobación Definitiva (Art. 37):

- Periodo consultivo y de análisis:
 - Se recaban informes a:
 - Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca con fecha 18-05-05.
Informe con fecha 25-05-05:
"Revisado el Plan de Ordenación Municipal de Quintanar del Rey (cuenca), se adecua a la Evaluación Ambiental Previa."
 - Delegación Provincial de Cultura:
Acuerdo de la Ponencia Técnica con fecha 2-06-05: Informe favorable.
 - Unidad de Carreteras en Cuenca, del Ministerio de Fomento, con fecha 6-6-05.
Informe favorable de fecha 9-6-05.

ESTUDIO TÉCNICO

El documento Presentado consta de los documentos exigidos en el Art. 40 del RP estructurados de la siguiente forma:

- I. Memoria de Ordenación.
 - Preliminares
 - Información Urbanística
 - Memoria de Ordenación
 - Anejo a la Memoria

- II. Planos de Información:
 - INF-01 Plano Catastral del Suelo Urbano
 - INF-02 Plano Catastral de Suelo Rústico: E: 1/11.000
 - INF-03 Planeamiento Vigente
 - INF-04 Estado Actual del Núcleo Consolidado
 - INF-05 Red Existente de Abastecimiento de Agua
 - INF-06 Red Existente de Saneamiento

INF-07 Red Eléctrica Existente.
INF-08 Topografía, Usos e Infraestructuras del territorio

- III. Normas Urbanísticas
- IV. Planos de Ordenación
- V. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

MEMORIA DE ORDENACIÓN:

Distribuida en los siguientes apartados:

I. PRELIMINARES

II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Se aporta la información de las características físicas y humanas y económicas necesarios para realizar la ordenación urbanística del territorio comprensivo del Término municipal.

Características Ambientales:

Se encuentra al Sur de la provincia de Cuenca lindando con Albacete, en la comarca de La Manchuela. Topografía llana, apenas ondulada, páramo. Altitud 700 msnm. Red Hidrográfica: Río Valdemembra (en dirección N-S) Cuenca del Júcar. Superficie: 5.710 Km².

Valores Paisajísticos, Ecológicos e Histórico Artísticos:

Los elementos del Paisaje son: Llanos Cultivados y Núcleo Urbano

No existen en el Término Municipal hábitats de Protección especial (de acuerdo con la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza:.

Da la relación de Bienes Culturales Inventariados: (declarados BIC ó con expediente incoado):

Vías Pecuarias y Vías Verdes: Ruta del Pinar del Renegao y Paseo de Valdemembra.

Usos del Suelo, Análisis del Tejido Urbano, Edificación (núcleo urbano):

Morfología Urbana mixta e irregular. En torno al núcleo rural originario: manzanas irregulares definidas por antiguos caminos. En torno a la Nacional N-320: manzanas más regulares. Zona Periférica: al N y S, manzanas regulares con trazado viario ex novo. Análisis de las Tipologías Edificatorias

Las Dotaciones Municipales existentes están al servicio de toda la población.

Déficit en Zonas verdes. Solo existen 4.175 m² realmente captados..

Déficit en Educativo: Instituto, Colegio Público. Deficiente según RP (12 m²/ viv. l X 2.673 viv = 32.076 m²) Hay 21. 442 m². Déficit de 10. 634 m².

Servicios Urbanos e Infraestructuras.

Báscula Municipal, Matadero y Cementerio.

Red Viaria: N-320; Carretera local a Casasinarro; Carretera local a Villagarcía del Llano.

Tiene pavimentadas todas las calles. Preciso estudio de pavimentación del casco

Abastecimiento de Agua: Tres pozos: Santa Lucía 1; Santa Lucía 2; y Sondeo Calderones. 3

Depósitos: dos en Las Peñicas y uno en Calderones. Total 3.300 m³ de capacidad.

Saneamiento: Emisario que discurre junto al río. Depuradora con efluente que vierte al río para una población potencial de 13.828 habitantes.

Energía Eléctrica: Iberdrola. Trazado paralelo a las dos carreteras locales.. Aéreas en su mayoría. Todo el núcleo dispone de Alumbrado público.

Residuos Sólidos Urbanos: recogida por los Servicios de la Mancomunidad de "La Manchuela".

Vertedero al este del casco. Futura Estación de Transferencias de Tarazona de la Mancha.

Ocupación por la Edificación:

Estudio de la cantidad de SUC clasificado en las NNSS vigentes que ha sido ocupado efectivamente por la edificación:

Suelo Urbano Consolidado	1.263.041 m2	Edificabilidad total	1.976.882 m2
Dotaciones Equipamientos	58.845 m2		
Dotaciones ZV	4.175 m2		
Total Dotaciones	63.020 m2		

El índice de edificabilidad en SU que se obtiene es de **1,56 m2/m2**.

Análisis Socioeconómico: el censo del año 2001 da los siguientes datos:

Población de 6.575 habitantes y un nº de Viviendas de 2.148 viviendas, de las cuales: 1.738 de vivienda habitual, 410 residencia secundaria y 154 vacías. El Crecimiento de la población en los últimos 10 años ha sido de 408 habitantes, con un aumento del nº de viviendas: 303, y con aumento de viviendas de residencia secundaria y una disminución del nº de htes/viv de 2,93 a 2,70.

III. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1. Pronóstico de Desarrollo Urbano:

La Clasificación de suelo propuesta en el POM, se fundamenta en la población estimada para el año 2015. Se plantean dos hipótesis de proyección de población para 12 años, (del 2003 al 2015) de las cuales se elige la que contempla un mayor incremento de población. Se parte de los últimos datos correspondientes al censo de 2001: 6.575 hbtas. Se considera un crecimiento de 2001 a 2003 de 484 htes, que nos da una población en 2003 de 7.059 habitantes.

La Proyección II, elegida, supone un saldo migratorio superior al actual, de 1.230 htes y un crecimiento vegetativo de 530, que suman 1.760 nuevos residentes, y un total de: 7.060 + 1.760 = 8.820 htes en el año 2015.

Demanda de Vivienda estimada para el año 2.015:

Considerando una ocupación de 2,5 htes/viv:

Nº de Viviendas Ocupadas: $8.820/2,5 = 3.528$ viviendas.

Nº de Viviendas sin ocupar (20%) = 882 viviendas

Nº de Viviendas totales: $3.528+882 = 4.410$ viviendas.

Necesidades de suelo Residencial:

Según el censo de 2001 existían : 6.575 htes. y 2.148 viviendas

Se considera que en 2003 serían: 7.060 htes. y 2.942 viviendas las existentes: 4.410- 2.942 = 1.468 viviendas. Consideraremos: $1.468 \times 2,8 = \underline{\underline{4.100 \text{ viviendas}}}$

Necesidades de Suelo Productivo:

Considerando una demanda de 2.000 trabajadores, se requieren 200 m2/ empleo, 50

empleos /ha, $2000/50 = 40$ ha. **Se reservan 61,5 ha.** (52,5 ha de suelo neto)

2. Formulación del Plano. Propuestas:

Viaro: Conexión N-S con viario secundario alternativo a la N-320.

Asentamientos Productivos: Industrial y Terciario principalmente. Recalificación de la zona Norte Industrial a Residencial y especialización de la zona sur como Industrial a lo largo de la N-320.

Vivienda: Regular y ampliar la oferta de vivienda a nuevas zonas y ampliar el abanico tipológico. Renovación de la zona perimetral este. Clasificar suelo residencial al otro lado del río Valdemembra. Consolidar y reforzar la corona residencial de borde propuesta ya en las NNSSCON Sectores de SUB residencial, principalmente al este.

Intervenciones interiores. Mantener las alturas tradicionales (mayoritariamente de dos plantas). Cambios de alineaciones. Se mantiene el excesivo fondo edificable de 20 m. para evitar situaciones de conflicto.

Dotaciones: Concentración en el Norte de las principales dotaciones, ampliando las existentes. Parque lineal paralelo al río. Localización de dotaciones locales en los Sectores de SUB cercanos al suelo consolidado. Incremento de los SSGG de espacios libres con áreas de propiedad municipal cercanas al río.

3. Gestión del Plano. Ordenación

Ordenación Estructural:

Criterios de Clasificación del Suelo: clasifica el suelo en:

SU: el Consolidado y el designado para continuar su desarrollo:

SUC: Se incluyen suelos que deben completar su Urbanización mediante Proyectos de Urbanización Simplificados a ejecutarse mediante Obra Pública Ordinaria.

SUNC: Son escasas áreas de suelo. Delimitación de UA para la obtención de las reservas dotacionales

SUB: Áreas de borde del núcleo. Creación de tantas AR como Sectores:

- Residencial: los índices de At. oscilan entre 0,55 y 0,65 (30-40 viv/ha) para uso residencial y con capacidad para entre 100 y 200 viviendas.
- Industrial: Aprovechamientos brutos entre 1,1 y 1,2 m²c/m²s.

Gestión de los Sectores: mayoritariamente Indirecta. Directa para el Sector T industrial.

Zonas de Ordenación:

- 1) Única Zona (ZOU) para la totalidad del Suelo Urbano Consolidado (1.263.041 m²). Se mantiene el índice de edificabilidad existente $e = 1,56$ m²/m² y por lo tanto no se aumentan las dotaciones.
- 2) En SUNC y SUB se delimita una ZOU diferente para cada uno de los Sectores y UA. Se delimitan 20 Sectores (4 de uso Industrial y 16 de uso residencial) y 5 UA (uso residencial)

Orden Básico de Prioridades para la programación de los ámbitos de actuación:

Se establecen dos fases de desarrollo para sectores y UA de Suelo Industrial y Suelo Residencial.

Suelo Rústico: Establece las diferentes categorías de SRNUEP y SRR:

SRNU de Protección Ambiental

SRNU de Protección Cultural

SRNU de Protección Estructural Forestal.

SRNU de Protección Estructural Agrícola

SRNU de Protección de Infraestructuras

SRR Suelo Rústico de Reserva.

Ordenación Detallada:

Las condiciones para la ordenación estructural y detallada se contienen en las fichas de las UA y Sectores.

Cifras Globales:

Se establece una previsión de suelo para una demanda total de vivienda de 4.141 unidades:
Capacidad de viviendas en SUC = 1.904 unidades
Capacidad de viviendas en UA (SUNC) = 192 unidades
Capacidad de vivienda en SUB = 2.045 unidades

Suelo Productivo (neto): Sectores O, Q, R y T:

Suelo productivo existente neto:..... 112.214 m2s
Suelo Productivo de los nuevos Sectores: 387.328 m2 neto(**61,85 ha bruto**)
Total..... **499.542 m2s**

SSGG de Espacios Libres: Se reservan en el POM unas áreas colindantes al río Valdemembra, de propiedad municipal, con una superficie de 24.199 m2. Cumpliendo así la relación exigida en el RP de más de 500 m2/200 htes. (549 m2/200 htes.)

Suelo Clasificado:

SUC.....126,3041 Ha
SUNC.....4, 7603 Ha
Total SU.....131, 0644 Ha

SUB Residencial.....57,6850 Ha
SUB Industrial.....61,5030 Ha
Total SUB.....119,7506 Ha

SSGG Espacios libres.....2, 4199 Ha
SSGG Equipamientos.....5, 7977 Ha
Total SSGG.....8,2176 Ha

SRNUEP.....1.743,5377 Ha
SRR.....6.113,4297 Ha
Total SR.....7.856, 9674 Ha

Análisis de la demanda Hídrica:

La demanda hídrica de la población actual de 6.575 htes. está garantizada: La capacidad de los Depósitos actuales es de 3.300 m3/día y la demanda:
Residencial : 0,24 m3 hte/día x 6.575 htes = 1.578 m3/día
Suelo Industrial: 0,70 l/s/Ha x 11 Ha = 665 m3/día
Demanda hídrica total: 2.243 m3/día

La Demanda Hídrica para el año 2015 con una población prevista de 8.820 htes.

0,24 m³ hte/día x 8.820 htes = 2.216 m³/día

Suelo Industrial: 0,70 l/s/Ha x 65 Ha = 3.931m³/día

Total demanda hídrica: 6.047 m³/día

Conforme se vayan ejecutando los sectores se deberá definir la demanda para que el Ayuntamiento pueda programar la ampliación de los depósitos y asegurar los caudales necesarios

Depuración:

La Depuradora existente tiene capacidad para servir a una población de 13.828 htes.

4. Fundamentos para una Normativa.

Aunque, en general, las NNUU que integran el POM, tienen un carácter de Ordenanzas reguladoras en SU, siendo orientadoras en SUB ó en las UA en SUNC, que pueden desarrollar sus propias normas en los Planes que las desarrollen. En el presente POM se propone en las fichas, la Clave de Ordenanza de aplicación a recoger en los PAUs, para conseguir los propósitos de continuidad tipológica propuestos en el POM.

En cuanto a los usos, en el SUC, la Norma de aplicación tiene el carácter de Ordenanza reguladora mientras que en SUNC (UA) y SUB, tendrá carácter de Tipología característica, y la tipología que aparece en la ficha como orientadora, debiendo regular el Instrumento de planeamiento que lo desarrolle, las ordenanzas específicas y soluciones volumétricas más apropiadas.

5. Minimización de Impactos Ambientales.

Integra las condiciones y medidas correctoras correspondientes a la Evaluación ambiental Preliminar dadas por la Consejería de Medio Ambiente.

Incluye el Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas con periodo de retorno de 500 años del río Valdemembra realizado por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. Mariano Guardia Nieto y el Ingeniero Técnico de Obras Públicas D. Nicasio Guardia Lledó.

6. Proceso de Información Pública y Concertación.

Se detallan las alegaciones presentadas indicando las estimadas y los Informes de las distintas administraciones y las correcciones realizadas al documento.

7. Evaluación Económica Financiera.

Se incorpora el análisis económico de cada UA y Sector de SUB. Costes de la Inversión, estimación de Ingresos, financiación y Rentabilidad

IV. NORMAS URBANÍSTICAS.

Se estructura en 7 Títulos.

TITULO I: GENERALIDADES:

CAP.1: Marco Físico: Definición del ámbito del POM: el término municipal de Quintanar del Rey.

- Desarrollo y Ejecución: Ayuntamiento y particulares
- CAP.2: Preliminares: Definiciones y Abreviaturas utilizadas en el POM, de acuerdo con el RP.
 Régimen y Desarrollo del POM: Documentos que lo integran; Vigencia; Plazos.
 Publicidad: Solicitud de Información e Información Pública; Desarrollo del POM: figuras: PAU, PP, PE, ED, PU; Etapas.
 Tipos de ámbitos.
- CAP.3. Clasificación del Suelo: SU (SUC y SUNC), SUB y SR.
 El SUB lo divide en Sectores que coinciden con Áreas de Reparto. Los Sectores se desarrollarán mediante PAU (y la tramitación de los PP si se modifica la Ordenación detallada propuesta en el POM.)
 SR; Infraestructuras y SSGG: de acuerdo con el Art. 126 de la LOTAU.
- CAP.4 Determinaciones de Ordenación: Estructural y Detallada.

TITULO II: GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO.

- CAP.1: Suelo Urbano:
Gestión y Desarrollo.
En SUC: de acuerdo con el Art. 102 de la LOTAU. Derecho a edificar y deber de completar la urbanización, en su caso (redacción del PU correspondiente). ED en los casos contemplados. PE de desarrollo, complemento ó mejora; PERI cuando se considere conveniente (aunque no se contemple en el POM). PE que modifiquen la ordenación estructural y/o detallada.
En SUNC: PE que modifique la ordenación propuesta en el POM; Proyectos de Reparcelación; Aprovechamientos.
Ejecución:
 Proyectos de Urbanización. Determinaciones y Documentación. Ejecución de las obras de urbanización. Recepción de la obras.
- CAP.2: Suelo Urbanizable:
Planeamiento: Requisitos:
 Sectores definidos en las fichas; PAUs (Art. 110 de la LOTAU); PP: Documentación: Modificación: PP modificatorios de la ordenación estructural y/o detallada.
Ejecución: Proyectos de Urbanización: Contenido, flexibilidad.
 Ejecución de SSSL: estará incluida en el PAU del sector
 Ejecución de SSGG: La redacción de PE y PU de los mismos se realizarán por entidades de derecho público y el costo sufragado con cargo a fondos públicos. Se podrá repercutir con mecanismos contributivos.
- CAP.3: Suelo Rústico:
 Actuaciones en SR: Parcelaciones; Usos permitidos y Prohibidos;
 Actos sujetos a Calificación: Se establece en las Claves correspondientes de SR;
 Desarrollo por PE para determinadas previsiones del POM en SR: protección de vías de comunicación; e Infraestructuras básicas; Protección de valores naturales, culturales o paisajísticos, etc.
 Construcciones e Instalaciones permitidas y prohibidas: se reflejan para cada Clave de SRR.
 Protección del dominio público: Vías pecuarias, caminos, lagunas, etc.
 Edificaciones vinculadas a usos Agrarios y Edificaciones no Agrarias: Licencias y Calificación.
 Tipos y condiciones según Clave.

TITULO III: REGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAP.1: Generalidades

CAP.2: Derechos y Deberes de los Propietarios en SU: de acuerdo con el Art. 50 y 51 de la LOTAU.
Edificar y efectuar las Cesiones gratuitas establecidas en el POM.
Parcelaciones en solares.

CAP.3: Derechos y Deberes de los Propietarios en SURB: de acuerdo con el Art. 50 y 51 LOTAU.
Urbanización en desarrollo de las previsiones del POM. Cesiones gratuitas de los terrenos para SSLL del sector y del 10% del Aprovechamiento lucrativo del sector. Costear la Urbanización

CAP.4: Derechos y Deberes de los Propietarios en SR: de acuerdo con el Art. 50 y 51 de la LOTAU.

TITULO IV: TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTOS

CAP.1: Generalidades.

Actos Sometidos a concesión de Licencia; Tramitación de Licencias; Licencias en edificios Fuera de Ordenación; Procedimiento.

CAP.2: Licencias en SR: Actos sujetos a Licencia conforme Art. 54.1 de la LOTAU. Procedimiento.

TITULO V: NORMAS URBANISTICAS GENERALES REGULADORAS DE USOS DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

CAP.1: Definición y Condiciones Generales de Aprovechamiento de la Edificación.

Se establecen los Parámetros edificatorios y las condiciones de éstos.

CAP.2: Naturaleza de los Usos.

Se establecen Categorías de usos y Situaciones según plantas o posición en el edificio.

Se establecen para cada Clave ó Zona de Ordenanza los usos pormenorizados en SU, y para el SUB los usos Globales de los Sectores.

CAP 3, 4 ,5 y 6: Condiciones Generales de los Usos Globales

Se dedican a la definición y condiciones correspondientes a los Usos Globales (Residencial, Terciario, Industrial y Rotacional) y sus categorías (usos pormenorizados).

CAP. 7: Condiciones Generales de Seguridad, Salubridad e Higiene en la Edificación:

Referentes al cumplimiento de las Condiciones de protección contra Incendios (NBE-CPI-96), Aislamientos (NBE-CT-79), Supresión de Barreras Arquitectónicas; Vertidos E Instalaciones Eléctricas.

CAP. 8: Condiciones Generales Estéticas y Medioambientales en la Edificación:

Estéticas para cada uno de los suelos SU y SUB y SR

Estudios de Impacto Ambiental: fines y método

CAP. 9: Condiciones para la Protección del Patrimonio Edificado y el Paisaje:

Establece los Grados de Protección (Integral Parcial y Ambiental) y los tipos de Obras. Infracciones y Modificaciones del Catálogo. Protección del Paisaje.

CAP. 10: Condiciones para la Protección del Patrimonio Arqueológico:

CAP. 11: Condiciones Generales para la Protección de SSSG y Recursos:

Legislación Sectorial sobre: Carreteras; Vías Pecuarias; Electricidad, Media y alta Tensión; Abastecimiento de Agua, Saneamiento y Regadío: Cursos Fluviales; Aguas Subterráneas; Cementerios; Aerogeneradores; Actividad Agropecuaria.

TITULO VI: NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON OD.

CAP.1: Definiciones.

El POM de Quintanar establece Zonas de Ordenación a las que asigna códigos que denomina Clave indicando:

- 1º. Clase de Suelo: U-SUVC: Suelo Urbano Consolidado
 C- SUCP: Suelo Urbano Consolidado Pendiente de completar la urbanización.
 N-SUNC: Suelo Urbano No Consolidado
 V-SUR: Suelo Urbanizable
- 2º. Uso Global: RES: Residencial
 TER: Terciario
 IND: Industrial
 DOT: Dotacional
- 3º. Uso Pormenorizado: Grado de Intensidad
- 4º. Modalidad de Aplicación: I: Zonas de aplicación Directa
 II: Zonas con propuesta de Ordenación detallada
 III: Zonas remitidas a planes de Desarrollo

Se establece una Unidad mínima de Transformación de Uso que se atenderá a lo establecido en el Art. 152 del RP relativo a la Innovación de los Planes.

Claves de Ordenación:

01. RESIDENCIAL INTENSIVO (RP ó RU)

- Tipología edificatoria: EAV Edificación Alineada a vial
 EMC: edificación en Manzana cerrada
- Fondo edificable: 20 m.
- Parcela mínima: 80 m²
- Frente mínimo de fachada: 6 m.
- Altura máxima: 3 plantas (9,90 m.)

02. RESIDENCIAL ENSANCHE.

- Tipología edificatoria: EAV Edificación Alineada a vial
 EMC: Edificación en Manzana cerrada
- Fondo edificable: 20 m.
- Parcela mínima: 125 m²
- Frente mínimo de fachada: 6 m.
- Altura máxima: 2 plantas (7,30 m) calles de hasta 10 m.
 3 plantas (9,60 m) calles de más de 10 m.
- Edificabilidad: Grado 1º: No se fija, Grado 2º: 1,5 m²/m²

03. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ALTA DENSIDAD. (RU)

- Tipología edificatoria: EAE Edificación Aislada Exenta
 EAA: Edificación Aislada Adosada
 Se establecen 3 grados según edificabilidad

Retranqueos mínimos: A Alineación oficial: EAE: 0 m; EAA: 3 m.
A Linderos: EAE: 0-3 m.; EAA: 3m
A fondo: EAE: 3m.; EAA: 3m.

Fondo edificable: No se define
Parcela mínima: 125 m²
Frente mínimo de fachada: 7 m.
Ocupación máxima: 60%
Altura máxima: 7,00 m.
Edificabilidad: Grado 1º: 1,5 m²/m²;Grado 2º: 1,2 m²/m².
Grado 3º: 1,00 m²/m²

04. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA DENSIDAD. (EAE)

Tipología edificatoria: EAE Edificación Aislada Exenta
Retranqueos mínimos: 3m a fachada y linderos. Se puede eliminar el retranqueo a fachada por cocheras.

Fondo edificable: No se define
Parcela mínima: 250 m²
Frente mínimo de fachada: No se fija
Ocupación máxima: 50%
Altura máxima: 6,50 m.
Edificabilidad: 1,00 m²/m², sobre parcela neta

11. PRODUCTIVO INTENSIVO.

Tipología edificatoria: EAE Edificación Aislada Exenta
EAA Edificación Aislada Adosada.
Retranqueos mínimos: 5m a fachada; a linderos laterales: 3 m si lo hay; 4m a fondo

Fondo edificable: No se define
Parcela mínima: 250 m²
Frente mínimo de fachada: 10 m.
Ocupación máxima: 75%
Altura máxima: 12,00 m.
Edificabilidad: 2,00 m²/m², sobre parcela neta

12. PRODUCTIVO EXENTO.

Tipología edificatoria: EAE Edificación Aislada Exenta
Retranqueos mínimos: 5m a fachada; 2m al resto
Fondo edificable: No se define
Parcela mínima: 500 m²
Frente mínimo de fachada: 20 m.
Ocupación máxima: No se fija
Altura máxima: 12,00 m.
Edificabilidad: 2,6 m²/m², sobre parcela neta

20. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

Tipología edificatoria:	Se establecen dos Grados: Grado 1º: SUC Grado 2º: UA y SUB
Retranqueos mínimos:	Grado 1º: los de la Clave 01 Grado 2º: 5m a fachada y a resto de linderos
Parcela Mínima	Grado 1º: los de la Clave 01 Grado 2º: 500 m ²
Frente mínimo de fachada:	Grado 1º: los de la Clave 01 Grado 2º: 20 m.
Ocupación máxima:	Grado 1º: los de la Clave 01 Grado 2º: 75%
Altura máxima:	Grado 1º: los de la Clave 01 Grado 2º: 12,00 m.
Edificabilidad:	Grado 1º: la que resulte de la aplicación de la Clave 01 Grado 2º: 1,5 m ² /m ² , sobre parcela neta

21. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Retranqueos mínimos:	5m a fachada y linderos
Fondo edificable:	No se define
Parcela mínima:	500 m ²
Frente mínimo de fachada:	20 m.
Ocupación máxima:	35%
Altura máxima:	10,00 m.
Edificabilidad:	0,7 m ² /m ² , sobre parcela neta

30. ESPACIOS LIBRES.

Retranqueos mínimos:	6m a fachada y linderos
Fondo edificable:	No se define
Parcela mínima:	No se fija
Frente mínimo de fachada:	No se fija
Ocupación máxima:	2%
Altura máxima:	Libre
Edificabilidad:	0,02 m ² /m ² , sobre parcela neta
Usos Compatibles.	Comercial II.1; Dotacional Equipamiento: Grupo I Comunicaciones: Grupos I y II Zonas Verdes: Uso Mayoritario

TITULO VII: NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (SR).

CAP.1: SNUEP: Categorías:

5.1. SNUEP PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Se admiten solo los usos: Adscritos al sector Primario
Vivienda Unifamiliar aislada
Dotacional de titularidad pública

5.2. SNUEP PROTECCIÓN CULTURAL

Se admiten solo los usos: Adscritos al sector Primario
Vivienda Unifamiliar aislada
Dotacional de titularidad pública

5.3. SNUEP PROTECCIÓN ESTRUCTURAL FORESTAL

Se admiten solo los usos: Adscritos al sector Primario
Vivienda Unifamiliar aislada
Terciarios
Dotacional de titularidad pública

5.4. SNUEP PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA

Se admiten solo los usos: Adscritos al sector Primario
Vivienda Unifamiliar aislada
Dotacional de titularidad pública

5.5. SNUEP PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Se prohíben todos los usos excepto los usos Dotacionales de titularidad pública y privada relativos a:
Sistema viario y transporte
Ciclo Hidráulico
Sistemas energéticos
Redes de telecomunicación

5.6. SRR.

Se admiten todos los Usos contemplados en la ITP

ANEXOS A LAS NORMAS URBANISTICAS:

Anexo I: CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS PROTEGIDOS

Se incluyen las fichas de cada uno de los Yacimientos y Edificios protegidos, incluyendo: N° de inventario, situación, coordenadas UTM, Cronología, y Uso actual.

Anexo II: FICHAS DE SECTORES DE SUB Y UA EN SU.

Se establecen dos fases de desarrollo de Sectores y UA de Suelo residencial e Industrial. Cada Sector y UA constituyen un área de reparto.

Se incluyen dos Cuadros resumen de las NNUU, de los Usos permitidos y condiciones de volumen en SU y en SR para cada una de las Zonas de Ordenación.

V. PLANOS DE ORDENACIÓN.

- 01 Estructura General Orgánica. SSGG en Suelo Rústico. E:1/12.500
- 02 Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable Sistemas Generales E:1/5.000
- 03 Usos Globales y Delimitación de ámbitos de actuación. E:1/5.000
- 04 Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable (3) E:1/2000
- 05 Códigos en Suelo Urbano y Urbanizable. Alineaciones y rasantes.(3) E:1/2000
- 06 Esquema de Abastecimiento de Agua (3) E:1/2000

- 07 Esquema de Saneamiento (3) E: 1/2000
- 08 Esquema de Red Eléctrica.(3) E:1/2.000
- 09 Afecciones en Suelo Rústico. (4). E:1/10.000
- 10 Clasificación y Calificación en Suelo Rústico.(5) E:1/12.500. E:1/12.500

V. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

Consta de:

- Memoria
- Planos de Información
- Fichas de Bienes Catalogados: Relaciona: Situación, Parcela catastral, Uso, Edad y Estilo características estéticas y constructivas y Nivel de Protección.
- Se acompaña de plano de situación.
- Normas de Aplicación: Señalando Niveles de Protección y Tipos de Obras

INFORME Y CONSIDERACIONES

El instrumento de Planeamiento vigente hasta la fecha en el término municipal de Quintanar del Rey son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 12 de Marzo de 1.991.

La Corporación de Quintanar del Rey pretende, además de la adaptación al actual marco legal urbanístico establecido con la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante LOTAU), plantear un futuro ambicioso para la ciudad enfocado a largo plazo, basándose en el crecimiento experimentado en los últimos años.

El Ayuntamiento encarga la redacción del POM a la Sociedad COMPAÑÍA PLANIFICADORA SL.

La población censada en el 2001 es de 6.575 habitantes. Se realizan dos proyecciones de población con vistas al año 2.015, de la que se elige la menos conservadora, para cubrir el probable crecimiento con un margen amplio. Con una previsión de población de 8.820 habitantes para dicha fecha, el POM se plantea reservar suelo para un total de unas 4.410 viviendas que supone un incremento de 1.468 viviendas del 2003-2015.

El POM Clasifica el Suelo del término Municipal en: Urbano, Urbanizable y Rústico y sus correspondientes categorías, de acuerdo con lo establecido en la LOTAU.

Clasifica como SUC la actual delimitación del SU en las NNSS vigentes. Este ámbito comprende una superficie de **1.263.041 m²**, (con una edificabilidad total de 1.976.882 m²) que recoge un gran número de suelo vacante en la actualidad (228.622 m²), con capacidad para albergar 1.904 nuevas viviendas en SU.

El Plan de Ordenación Municipal Clasifica como SUC el correspondiente de las NNSS vigentes y además SUNC (192 viviendas) y SUB (2.045 viviendas) con capacidad para albergar 2.237 viviendas más, que sumadas a las 1.904 correspondientes al suelo vacante, nos da la cifra total de viviendas para el crecimiento previsto: 4.141 nuevas viviendas.

La Superficie de Suelo Clasificado es la siguiente:

Suelo Urbano Consolidado 126,3041 Ha

Suelo Urbano No Consolidado	4,7603 Ha
Total SU	131,0644 Ha
Suelo Urbanizable Uso Residencial	57,6850 Ha
Suelo Urbanizable Uso Industrial	61,5030 Ha
Total SUB	119,7506 Ha
SSGG Espacios Libres	2,4199 Ha
SSGG Equipamientos	5,7977 Ha
Total SSGG	8,2176 Ha
Suelo SRNUEP	1.743,5377 Ha
SRR	6.113,4297 Ha
Total SR	7.856,9674 Ha
Total	<u>8.116,0000 Ha</u>

La gran mayoría del SU se engloba en la categoría de SUC, correspondiente a suelo consolidado por la edificación ó con la urbanización iniciada. La edificación será directa sobre la parcela urbanizada.

El SUNC clasificado, es escaso, comprende 5 UA de uso Residencial. Su gestión será indirecta mediante el correspondiente PAU.

El Suelo Urbanizable comprende 16 Sectores de uso global mayoritario residencial y 4 Sectores de Uso Industrial. Cada sector constituye un área de reparto y se ha procurado que la diferencia de Aprovechamientos de las áreas del mismo uso global sean mínimas (No superan en ningún caso el 15% quedando muy por debajo de este).

Cada Sector y UA reserva los Sistemas Locales correspondientes, de acuerdo con los estándares previstos en el RP.

El POM da la Ordenación detallada de todos los sectores de SUB y UA en SUNC. Solo se prevé las figuras de planeamiento de desarrollo (PP, PE) en los casos en que se crea conveniente modificar esta ordenación, siempre y cuando se justifique convenientemente. O en SU (PERI y ED) de aplicación en los casos previstos en la LOTAU.

Se establecen las siguientes Ordenanzas para el SU y SUB:

- 01 RESIDENCIAL INTENSIVO (RP ó RU)**
- 02 RESIDENCIAL ENSANCHE**
- 03 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ALTA DENSIDAD**
- 04 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA DENSIDAD**
- 11. PRODUCTIVO INTENSIVO**
- 12. PRODUCTIVO EXENTO**
- 20. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS**
- 21. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO**
- 30. ESPACIOS LIBRES**

Las Zonas de Ordenación que se han establecido son: Una ZOU corresponde a la totalidad del casco Urbano Consolidado. Mientras que en el resto del SUNC y SUB, cada UA y Sector constituyen una ZOU distinta e independiente.

El **Sistema general de zonas verdes** se ha establecido por encima de la proporción que establece el Reglamento de la LOTAU (500 m² por cada 200 habitantes), que suponen para una población de 8.820 habitantes un total de 24.199 m². Reservándose en gran medida en terrenos de propiedad municipal situados al margen opuesto del río Valdemembra.

Vista la documentación constitutiva del expediente y los informes correspondientes, se observa que el documento elaborado afecta a todo el termino municipal y tiene por objeto la ordenación urbanística de un Municipio con Plan de Ordenación Municipal, clasificando el suelo en Urbano, Urbanizable 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.

El expediente del POM de Quintanar del Rey se ha tramitado conforme a la LOTAU tanto en procedimiento como en su contenido

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.

Toma la palabra el vocal D. Joaquín Estaban Cava para proponer que conste en acta la felicitación de la Comisión Provincial de Urbanismo al Ayuntamiento de Quintanar del Rey por la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación Municipal de dicha localidad. La propuesta es recogida por el Presidente de la Comisión, que la propone a toda la Comisión, siendo admitida por unanimidad por la Comisión.

PUNTO 3º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LAS MESAS (CUENCA), PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que está tramitando el Ayuntamiento de Las Mesas (Cuenca), referente a la Modificación Puntual Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Las Mesas (Cuenca) redactada por D. Andrés Torrente Garavilla, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 13 de mayo de 2005, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, se emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

Las Mesas cuenta con una población de 2.627 habitantes. El planeamiento vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 9 de julio de 1981, junto con la posterior Modificación Puntual nº 1.

La presente Modificación Puntual nº 2 se propone con dos objetivos:

- Modificar las Condiciones de volumen de las Ordenanzas 2ª y 3ª para Suelo urbano

- Adaptación del Suelo no urbanizable N.5. Suelo Agrario, a la LOTAU y sus Reglamentos

CONSIDERACIONES

En relación con la modificación de Ordenanzas 2ª y 3ª para Suelo Urbano

- Si bien según el apartado 2 (“OBJETO”) del documento la modificación afecta a “...las Condiciones de VOLUMEN de la Ordenanza 2ª y 3ª para que se reduzca la parcela mínima y su fachada...”, los cambios propuestos, según se recoge en el apartado 5 (NORMAS URBANÍSTICAS (REFUNDICIÓN DOCUMENTO ORDENANZAS)) se refieren también a la ocupación máxima, que pasa del 50% al 100%. Las Condiciones afectadas resultan ser:

	Ordenanzas 2ª y 3ª NN.SS.	Ordenanzas 2ª y 3ª M.P. nº 2
Parcela mínima	300 m2	100 m2
Ocupación máxima	50%	100%
Fachada mínima	10 m	7 m

Los cambios propuestos afectan sustancialmente a las Condiciones de volumen de las Ordenanzas y resultan además determinantes en lo que se refiere a la tipología edificatoria resultante, más propia de una Ordenanza “CASCO URBANO CONSOLIDADO”, que de Ordenanzas “CASCO URBANO ABIERTO” y “ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR” (2ª y 3ª respectivamente), como es el caso.

Se deberá, por lo tanto, aclarar y justificar tal extremo, y de acuerdo con el art. 39.7.c) TR LOTAU:

La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad.

- La modificación de las Condiciones de volumen supone un incremento de la edificabilidad residencial, y en consecuencia, del aprovechamiento lucrativo. Al respecto, el art. 39.2 TR LOTAU estipula:

Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

- En cuanto al incremento de la edificabilidad, y sobre los estándares mínimos de calidad urbana, el art. 31 TR LOTAU establece en su apartado 1.a):

a) En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar los 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea.

En el suelo urbano en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que disminuya o, a lo sumo, se mantenga en su intensidad, el grado de consolidación característica del último medio siglo.

Cuando el planeamiento, por no encontrarse superado el límite máximo anterior, prevea un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente para zonas de ordenación concretas, deberá reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras c) y d) de este mismo número

Debe por tanto efectuarse el correspondiente estudio de edificabilidad, así como la comprobación, caso de que resultara viable provocar un incremento de la misma, de que en cualquier caso, y como resultado de la aplicación de las nuevas condiciones de Ordenanza, no se supera el límite de edificación residencial por hectárea. Además, se deberán efectuar las reservas de suelos dotacionales correspondientes en base al incremento de edificabilidad que resulte.

El Decreto Legislativo 1/2004, de 28 diciembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística dispone:

Artículo 45. El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal.

3. Se clasificarán como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:

A) Los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número 1, cuando:

b) El planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 69. El régimen del suelo urbano.

1. En los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, el régimen urbanístico del suelo urbano será el siguiente:

1.2. En el suelo urbano no consolidado previsto en el número 3 del artículo 45, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los señalados en los artículos 50 y 51, tal como resulten precisados por el planeamiento.

A estos efectos, las cesiones procedentes serán:

b) En el caso de terrenos a los que el planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada, previsto en la letra b) del apartado A) del número 3 del artículo 45, las siguientes:

1º La parte proporcional de suelo dotacional público resultante de aplicar los estándares regulados en el artículo 31 en función del incremento de aprovechamiento que el planeamiento pudiera otorgar y determinada por el procedimiento descrito en el número 3 del artículo 71, en caso de que se aplique la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

2º La superficie de suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento en concepto de participación en las plusvalías generadas por la acción pública urbanística, calculada sobre la diferencia entre el aprovechamiento atribuido por el nuevo planeamiento y el que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada.

Con la finalidad de facilitar la gestión urbanística privada, en el supuesto de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico, estas cesiones podrán sustituirse por una compensación monetaria equivalente calculada en los términos establecidos en el artículo 75, que deberá ingresarse en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77.

En el mismo sentido el Decreto 248/2004, de 14 septiembre por el que se aprueba el **Reglamento de Planeamiento** de la Ley 2/1998, de 4-6-1998 (LCLM 1998\143), de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística dispone:

Artículo 21. Estándares de calidad urbana en suelo urbano (SU) en municipios con Plan de Ordenación Municipal (POM).

3. Cuando el planeamiento, por no encontrarse superado el límite máximo anterior, determine, en caso de permitirlo así los criterios de sostenibilidad a que responda el modelo territorial establecido, un incremento de la edificabilidad sobre la preexistente lícitamente realizada, computada por zonas de ordenación urbanística concretas (ZOU), deberán preverse reservas mínimas de suelo con destino dotacional público en las zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global residencial, de acuerdo con lo previsto en los números 4 y 5 de este artículo.

Estas reservas dotacionales serán independientes de las que pudieran existir en la zona de ordenación urbanística (ZOU).

Artículo 29. Unidades de actuación urbanizadora (UA). Criterios de delimitación.

2. Las unidades de actuación urbanizadora (UA) en suelo urbano (SU), que podrán ser discontinuas, deberán cumplir los estándares establecidos en el artículo 21 de este Reglamento.

En el suelo urbano no consolidado (SUNC) porque el planeamiento les atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada, las unidades de actuación

podrán ser discontinuas y su delimitación voluntaria.

Artículo 105. Las diferentes categorías de suelo urbano (SU). Suelo urbano consolidado (SUC) y suelo urbano no consolidado (SUNC).

3. Se clasificarán como suelo urbano no consolidado (SUNC) por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:

A) Los referidos en el número 1 del artículo anterior cuando:

b) El planeamiento les atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de las técnicas de las transferencias de aprovechamiento urbanístico (TAU), lo que requerirá la delimitación previa de una unidad de actuación discontinua o, por su compensación monetaria sustitutiva, con la finalidad de levantar la carga de cesión de suelo correspondiente. En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, ésta se considerará de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario.

- No se entiende la comprobación efectuada acerca del sistema general de espacios libres en cumplimiento del art. 24.1.e) TR LOTAU, ya que no se justifica de modo alguno el crecimiento estimado de la población (Se habla de *“los casos más optimistas”*?). Se deberá efectuar un estudio basado en datos concretos acerca del incremento de edificabilidad resultante anteriormente calculado.
- El documento de refundición, de acuerdo con el art. 39.9. TR LOTAU tiene por objeto reflejar *“tanto las nuevas determinaciones como las que quedan en vigor, a efectos de reemplazar la antigua documentación”*.

El apartado 5. *NORMAS URBANÍSTICAS (REFUNDICIÓN DOCUMENTO ORDENANZAS)* concreta los cambios efectuados en las Ordenanzas 2ª y 3ª, y para ello, obviamente es preciso reflejar la Ordenanza actual. No se puede confundir por ello con un documento de refundición que, en este caso particular, debería estar constituido, como mínimo, por el nuevo Cuadro de *CONDICIONES DE VOLUMEN PARA SUELO URBANO*, a los efectos de reemplazar la documentación correspondiente en las NN.SS. vigentes.

En relación con la adaptación del Suelo rústico N.5. a la LOTAU y sus Reglamentos

- En las vigentes NN.SS., la denominación para el Suelo no urbanizable al que el documento de esta Modificación puntual se refiere como *“N.5. Suelo Agrícola o Forestal”*, es de *“N.5. Suelo Agrario”*.
- No se ha desarrollado este punto en la documentación de la Modificación (únicamente a modo de mención en el apartado 2. *OBJETO*).

La adaptación a la LOTAU y sus Reglamentos es el objeto de la modificación, pero debe concretarse la misma. Así, las NN.SS. especifican cada una de las Ordenanzas que habrán de regir en el Suelo no urbanizable; en particular, para el suelo *N.5. Suelo Agrario* se fijan: usos permitidos, condiciones de volumen y condiciones estéticas. La modificación debe concretar unas nuevas Condiciones de Ordenanza, bien textualmente, bien con referencia explícita al articulado correspondiente (TR LOTAU, Reglamento del Suelo Rústico, Instrucción Técnica, etc.). Se trata de sustituir una Ordenanza por otra adaptada a la LOTAU, no de mencionar que se produce una adaptación.

- Una vez desarrollada la modificación debe incluirse el documento de refundición correspondiente que venga a reemplazar la documentación de las NN.SS. (Ordenanza N.5. SUELO AGRARIO, y nuevos cuadros de Condiciones de uso y de volumen para Suelo no urbanizable)

Competencia

El Decreto 31/2005, de 29-3-2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dispone en su artículo 8.1.a):

Artículo 8. De las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Urbanismo:

- a) Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Planes de Ordenación Municipal de los municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho y los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, así como sus revisiones y modificaciones que afectan a la ordenación estructural.*

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión por unanimidad acuerda la emisión del informe en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas.

Una vez transcurrida la tramitación prevista en los artículos 36 de la LOTAU y 135 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y subsanadas las deficiencias que se observan, deberá remitir a esta Delegación Provincial dos ejemplares del proyecto debidamente diligenciados, junto con el Expediente completo para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.

PUNTO 4º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LAS MESAS (CUENCA), PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

En relación con el expediente que está tramitando el Ayuntamiento de Las Mesas (Cuenca), referente a la Modificación Puntual Nº 3 de las Normas Subsidiarias de Las Mesas (Cuenca) redactada por D. Andrés Torrente Garavilla, remitido a esta Delegación con fecha de entrada de 13 de mayo de 2005, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de

Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, se emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

Las Mesas cuenta con una población de 2.627 habitantes. El planeamiento vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 9 de julio de 1981, junto con la posterior Modificación Puntual nº 1.

La presente Modificación Puntual se formula al objeto introducir el Uso sanitario-asistencial entre los permitidos en las Ordenanzas 1ª y 7ª, modificando por tanto las Condiciones de uso de las mismas.

CONSIDERACIONES

En relación con el contenido de la Modificación

El cambio que se propone implica permitir el Uso sanitario asistencial en las Ordenanzas 1ª y 7ª, que corresponden a “CASCO URBANO CONSOLIDADO” y “ZONA INDUSTRIAL”.

La definición del Uso sanitario asistencial contenido en el artículo 64 de las NN.SS. es la que sigue:

Comprende los edificios e instalaciones dedicados al tratamiento o alojamiento de enfermos y los dedicados a prestar servicios a aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran.

Y dentro de la clasificación distingue:

*Asistenciales Guarderías, Casas-Cuna
 Residencias de ancianos, Complejos geriátricos*

*Sanitarios Centros de higiene, Dispensarios locales
 Centros sanitarios subcomarcales, Ambulatorios
 Hospitales comarcales*

Por otro lado, el artículo 67 (*INCOMPATIBILIDADES DE USO*) establece:

Se produce incompatibilidad de usos cuando por su proximidad se produjeran molestias, situaciones de desorden urbano o peligro.

Parece obvio que en ZONA INDUSTRIAL, (Ordenanza 7ª), donde el Uso industrial está permitido en cualquiera de sus categorías (de las cuales, todas a excepción de 1ª y 2ª son incompatibles con vivienda), no resulta procedente ni adecuado permitir el Uso Sanitario asistencial; pero además, y por aplicación del mencionado artículo 67, se puede concluir que, de las molestias producidas por la actividad industrial, se deriva la incompatibilidad del ambos Usos.

Por lo tanto, resultan más lógicas las Condiciones de Uso actuales, que excluyen, para la Ordenanza

7ª.- ZONA INDUSTRIAL, todos los usos, a excepción de:

- Vivienda (guarda)
- Garaje
- Almacén
- Bodega
- Estación de servicio
- Industrial

Y, de acuerdo con todo lo anterior, la Modificación propuesta no está a lo dispuesto en el art. 39.7.C) TR LOTAU, en lo que se refiere a la Ordenanza 7ª.- ZONA INDUSTRIAL.

La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad.

En relación con la documentación

El documento de refundición, de acuerdo con el art. 39.9. TR LOTAU tiene por objeto reflejar “tanto las nuevas determinaciones como las que quedan en vigor, a efectos de reemplazar la antigua documentación”.

El apartado 5. *NORMAS URBANÍSTICAS (REFUNDICIÓN DOCUMENTO ORDENANZAS)* concreta los cambios efectuados en las Ordenanzas 1ª y 7ª, y para ello, obviamente es preciso reflejar la Ordenanza actual. No se puede confundir por ello con un documento de refundición que, en este caso particular, debería estar constituido, como mínimo, por el nuevo Cuadro de CONDICIONES DE USO PARA SUELO URBANO, a los efectos de reemplazar la documentación correspondiente en las NN.SS. vigentes.

Competencia

El Decreto 31/2005, de 29-3-2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dispone en su artículo 8.1.a):

Artículo 8. De las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Urbanismo:

- a) *Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Planes de Ordenación Municipal de los municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho y los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, así como sus revisiones y modificaciones que afectan a la ordenación estructural.*

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente la Comisión por unanimidad acuerda la emisión del informe en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas.

Una vez transcurrida la tramitación prevista en los artículos 36 de la LOTAU y 135 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y subsanadas las deficiencias que se observan, deberá remitir a esta Delegación Provincial dos ejemplares del proyecto debidamente diligenciados, junto con el Expediente completo para su Aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.

PUNTO 5º.- INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DE ACTIVIDAD RELATIVA AL PROYECTO DE INSTALACIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA AUTOPISTA A-43 TRAMO N-301 – ATALAYA DEL CAÑAVATE EN SUELO URBANIZABLE S.I.1. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN CLEMENTE (CUENCA), POR FERROVIAL AGROMAN S.A.

Con fecha 19 de abril de 2005 tiene entrada en esta Delegación Provincial, escrito del Ayuntamiento de San Clemente (Cuenca), acompañado de la documentación oportuna, solicitando de acuerdo con lo establecido en el artículo 172 de la LOTAU, informe de la Comisión Provincial de Urbanismo para el proyecto de instalación para la construcción de la Autopista A-43 tramo N-301-atalaya del Cañavate.

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

I. ANTECEDENTES DE HECHO

1. ANTECEDENTES.

FERROVIAL AGROMAN, S.A, tiene contratada con AUTOPISTA MADRID-LEVANTE CONCESIONARIA ESPAÑOLA S.A. (C.E.S.A.), la ejecución de las obras denominadas AUTOPISTA DE PEAJE OCAÑA-LA RODA y AUTOVIA LIBRE DE PEAJE A-43.

EMPLAZAMIENTO

Ferrovial Agruman, S.A., solicitó mediante escrito formal al Excmo. Ayuntamiento de San Clemente la ocupación temporal de los terrenos existentes en la “2ª Fase del Polígono Industrial San José”. Dicho escrito se presentó en el Ayuntamiento el 3 de agosto de 2004.

CONVENIO CON EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CLEMENTE.

El Excmo. Ayuntamiento de San Clemente ha realizado un dictamen favorable a la solicitud de Ferrovial Agromán mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de dicho Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14 de agosto de 2004.

El convenio se firmó el día dos de septiembre de 2004. Por parte de Ferrovial Agromán firmó

D. Luis Barbosa Herrero, en calidad de Jefe de Obra del Tramo A-43 "N-301- Atalaya de Cañabate" y por parte del Excmo. Ayuntamiento de San Clemente firmó el Alcalde-Presidente, D. Emilio Rubio Poveda.

Dicho Convenio tiene una duración de tres años, si bien el Ayuntamiento de San Clemente puede recuperar la posesión total o parcial de los terrenos en cualquier momento una vez transcurridos dieciocho meses desde la firma del mismo, sin derecho a indemnización alguna por parte de Ferrovial Agromán, previo requerimiento realizado con antelación de tres meses.

ACTIVIDADES A REALIZAR

Los terrenos cedidos por el Excmo. Ayuntamiento de San Clemente se van a destinar a las siguientes funciones:

- Oficinas para el personal Técnico de Ferrovial Agromán, S.A.. Dichas oficinas tienen una superficie aproximada de 470 m² y son de módulos prefabricados.
- Oficinas para el personal de la Dirección Técnica de la obra (Autopista Madrid-Levante). Estas oficinas tienen una superficie aproximada de 200m² y también son de módulos prefabricados.
- Oficinas para el personal de obra. Dichas oficinas constan de comedores y vestuarios según normativa del Plan de Seguridad y Salud de la obra.
- Planta de hormigón de fabricación discontinua, marca FRUMECAR de fabricación nacional, modelo CP-3002, con amasadora de doble eje horizontal, básculas de agua y de cemento. La producción de la planta es de 70 a 100 m³/h.
- Báscula para pesaje de los áridos necesarios para la producción de hormigón y aglomerado.
- Acopios de los distintos tipos de áridos de aglomerado y hormigón.
- Parking para las oficinas.
- Caseta de seguridad y cerramiento de todo el perímetro.

Es previsible la instalación en un plazo aproximado de 3-4 meses de una planta asfáltica. En principio la planta será de fabricación discontinua marca INTRAME 260.

Se ha realizado proyecto de electrificación para todo el conjunto de las instalaciones del polígono. Se ha realizado un enganche de M.T. desde el polígono y se ha colocado un transformador de 1000 KVA para tener potencia suficiente para el funcionamiento simultáneo de las plantas de hormigón, aglomerado (en un futuro) y oficinas.

Las acometidas de agua potable y el saneamiento se han conectado a las instalaciones existentes en el Polígono Industrial San José 2ª Fase.

A su vez se ha solicitado a Telefónica líneas de teléfono, fax y RDSI para las oficinas de Ferrovial Agromán y Autopista Madrid-Levante.

2. La Alcaldía, con fecha 8 de abril de 2005, informa positivamente la realización de las instalaciones de tipo provisional, solicitadas por Ferrovial Agromán S.A. para la obtención de las pertinentes licencias de obra y actividad. Asimismo informa que " Los

terrenos sobre los que se sitúan las instalaciones industriales provisionales, para la construcción de la Autovía libre de peaje A-43, tienen la calificación de Suelo Industrial, de acuerdo con la modificación puntual de las Normas Subsidiarias, realizado al efecto. Las instalaciones se sitúan en terrenos de la 2ª fase del polígono, sin urbanizar.

3. Visto el expediente, con fecha 20 de abril de 2005, se dirige escrito al Ayuntamiento de San Clemente al objeto de que complete la documentación.
4. Con Fecha 25 de mayo, el Ayuntamiento de San Clemente remite la documentación requerida, consistente en:

- a) Un informe de la Alcaldía de 19-5-2005, que es del siguiente tenor literal:

“En relación con el expediente nº 35/05 que se tramita en este Ayuntamiento a instancia de FERROVIAL AGROMÁN, S.A., para la obtención de Licencia de Obra para las instalaciones para la construcción de la autopista A. 434 tramo “N-301- Atalaya de Cañabate” que se ubican en los terrenos de la 2ª fase del Polígono Industrial San José de este Municipio, y en base con el informe emitido por la Arquitecto Municipal. **INFORMO:**

Que el suelo en que se localizan dichas instalaciones, corresponde a la fase 2 del Polígono Industrial de San Clemente, es decir, estamos ante un suelo Industrial catalogado como industrial, donde aún no se han comenzado las obras de ejecución de la urbanización de dicha fase.

El Plan Parcial del Polígono Industrial de San Clemente fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión del día 12 de noviembre de 1998.

Los usos y obras solicitados por la empresa FERROVIAL AGROMAN, S.A. tienen un carácter provisional, definido fundamentalmente por las casetas provisionales de obra donde se localizan sus oficinas, la provisionalidad de todas las instalaciones y los almacenes de materia prima al aire libre que componen su actividad.

Dichas obras están justificadas como beneficio público debido a que corresponden a la ejecución de un sistema general como es la construcción de una Autopista.

La ejecución del planeamiento no se impide por localizar en esa zona dicha actividad debido a que en la actualidad la fase 2 del polígono está paralizada y no se empezará a ejecutar aún.

Dichos usos y actividades no están prohibidas por el Planeamiento que afecta a la zona puesto que estamos en un polígono industrial, donde se establecen dichos usos.”

- b) De conformidad con el mentado convenio de 2-9-2004, se justifica la solicitud de provisionalidad, así como las obligaciones de la empresa:

“**DOS:** serán obligaciones de la empresa “FERROVIAL AGROMAN, S.A.”, las siguientes:

- a) Estará representado y coordinado por una única persona, con quién únicamente se entenderá el Ayuntamiento.
- b) Ejecutar el presente convenio con estricta sujeción al mismo, conforme a las instrucciones que en la interpretación del mismo dieron los servicios técnicos de este Ayuntamiento.
- c) En caso de irregularidades o incumplimiento del adjudicatario, el Ayuntamiento podrá iniciar cuantas acciones estime oportunas.
- d) La ocupación de los terrenos deberá utilizarse única y exclusivamente para la realización de las obras denominadas “autovía libre de peaje A-43, tramo pk. 0’000 a pk. 29’060, términos municipales de San Clemente, Vara de Rey y Atalaya del Cañabate, provincia de Cuenca” y “autopista Ocaña- La Roda”, sin que pueda ser utilizado para una finalidad distinta a la descrita anteriormente.
- e) No podrá ceder a terceros, ni siquiera temporalmente,, ni a título de precario, todo o parte de los terrenos objeto del presente convenio.

TRES: El presente convenio tendrá una duración de tres años, si bien el Ayuntamiento de San Clemente podrá recuperar la posesión total o parcial de los terrenos en cualquier momento una vez transcurridos dieciocho meses desde la firma del presente convenio, sin derecho a indemnización alguna, previo requerimiento realizado con una antelación de tres meses”

- c) Solicitud de la Licencia de actividad de la planta de hormigón provisional de fecha 5-5-2005.

II. ESTUDIO TÉCNICO

Examinado el proyecto de instalación temporal de una planta de fabricación de hormigón, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende de los datos de hecho, como de las características de la estructura, etc., que se indican a continuación:

FERROVIAL- AGROMÁN, solicita la autorización de instalación temporal de una Planta para Fabricación de Hormigón que será destinado a necesidades de obra – AUTOPISTA OCÑA LA RODA TRAMO D – localidad de CUENCA, de la cual es adjudicataria.

El proyecto lo realiza D. José Luis Pérez Álvarez, Ingeniero Técnico de Minas, debidamente visado.

La necesidad de Hormigón se estima en unos 50.000 m³. La Planta será desmontada una vez finalizada la producción y el entorno se adecuara a lo especificado en el proyecto de la obra. Por consiguiente la instalación ha de considerarse temporal dentro del periodo de ejecución de las obras.

El hormigón dosificado en la planta esta destinado fundamentalmente a la realización de

estructuras contempladas por el Proyecto de la obra de la cual es adjudicataria; en base a ello y por conveniencia de producción se sitúa en terreno cercano a las zonas de aplicación del producto obtenido.

La planta a instalar es de fabricación discontinua, marca FRUMECAR de fabricación nacional, modelo CP-3002, disponiendo de amasadora de doble eje horizontal, basculas de agua y de cemento.

Esta planta es capaz de producir aproximadamente de 70 a 100 m³/h de hormigón dosificado sobre camión hormigonera.

Las cimentaciones han sido proyectadas para un terreno con una capacidad portante de 2 Kg/cm². Dado que la instalación es móvil y de corta permanencia en la obra, nos limitamos a realizar una losa de hormigón corrida a la que sujetaremos mediante anclajes HILTI cada una de las partes componentes de la planta.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

“Artículo 17. Usos y obras provisionales.

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

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

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

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

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

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

Artículo 172. El régimen de autorización provisional de actividades.

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

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

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

- a) Que se trata de suelo urbanizable.
- b) Que los usos y las obras tienen carácter provisional.
- c) Que están debidamente justificadas.
- d) Que no impiden la ejecución del planeamiento.
- e) 3.- El instrumento de Planeamiento vigente en San Clemente, son las Normas Subsidiarias de fecha 16-6-1982, modificadas en fecha 11-3-1998, que clasifica como suelo urbanizable 229.703 m², Sector I1. Con fecha 12-11-1998 se aprobó un plan parcial, con dos fases, una de ellas ya ejecutada y la segunda, sin ejecutar y donde se ubican las instalaciones solicitadas

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

PUNTO 6.1.- EXPTE. 6/05.- AMPLIACIÓN DEPÓSITOS PARA UNIDAD DE SUMINISTRO, PROMOVIDO POR SAN CLEMENTINA DE TRANSPORTISTAS COOPERATIVA DE CONSUMO, EN SAN CLEMENTE (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Fecha de la solicitud de licencia, de fecha 12-8-04.
- Informe Municipal favorable de fecha 18-4-05.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 6-4-05.
- Información Pública: publicado en el D.O.C.M. de fecha 7-3-05. Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 6-4-05.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 5-1-05 indicando que este proyecto no es necesario someterlo al procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Informe de la Comisión de Saneamiento de 27-1-05, favorable y califica la actividad como peligrosa.
- Solicitud de inscripción de fecha 11-10-04 en el REGISTRO DE INSTALACIONES PETROLÍFERAS de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología.
- Informe de la Delegación Provincial de Obras Públicas, como Administración titular de la CM-3009, de fecha 12-5-05.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca nº 270 del polígono 2 en el término municipal de SAN CLEMENTE, con una superficie de 12.672 m².

Se trata de la ampliación de un parque de almacenamiento fijo de 50.000 litros de gasóleo A a 100.000 litros en depósitos enterrados exteriores a edificación para suministro a vehículos propiedad de la titular, socios integrantes de la cooperativa.

Dispone de agua, desagüe, energía eléctrica y accesos.

INFORME:

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

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

Que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de una instalación relacionada con usos

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

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 6.2.- EXPTE. 13/05.- AMPLIACIÓN DE LA SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA DE 66/20 KV A 220/66/20 KV, DENOMINADA “ST VILLARES DEL SAZ” PROMOVIDO POR IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A., EN VILLARES DEL SAZ (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia de fecha 12-7-04.
- Informe Municipal favorable de fecha 10-2-05.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 10-2-05.
- Información pública: publicado en el DOCM Nº 151 de fecha 19-8-04 y Certificado municipal de fecha 10-2-05 según el cual no se han presentado alegaciones al mismo.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 18-3-05, en el que indica que las características constructivas se adecuarán al entorno con materiales y colores que se integren paisajísticamente con el lugar.
- Escrito de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca, de fecha 28-10-04, según el cual se trata de una actividad inocua.
- Resolución de 28 de febrero de 2005 de la DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA de AUTORIZACIÓN DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA “AMPLIACIÓN DE LA SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA VILLARES DEL SAZ DE 66/20 KV A 220/66/20 KV”.

ESTUDIO TÉCNICO:

Situación: Paraje El Congosto-Villares del Saz (Cuenca), polígono 529, parcela 23.b, superficie 15.000 m².

Características: Modificación de la subestación transformadora existente, para quedar constituida por:

- Sistema de 220 kV: En instalación de intemperie, conectado a la subestación aneja de INALTA, S.A.. constará de 2 posiciones de línea y 2 de transformador, T1 y T2, de 75 MVA, cada uno, y relación de transformación 220/66/20 kV.
- Sistema de 66 kV: En instalación de intemperie, en doble barra. Constará de 6 posiciones de línea (2 entradas y 4 salidas), 1 posición de enlace de barra, 1 posición de reserva y 2 posiciones de transformador T3 y T4, de 20 MVA cada uno y relación de transformación 66/20 kV.
- Sistema de 20 kV: En instalación blindada de interior. Constará de 2 módulos de celdas con un total de 20 posiciones: 12 de línea, 2 de transformador, 2 de servicios auxiliares, 2 de baterías de condensadores, 1 de partición y 1 de remonte.

Finalidad: Mejora de la calidad del suministro eléctrico en la zona.

La finalidad de este proyecto es ampliar cuanto antes la infraestructura eléctrica en la zona y su entorno, para poder atender adecuadamente la actual demanda así como las nuevas peticiones desde un punto más próximo al de la demanda, desde un nivel e tensión superior, garantizando de esta forma tanto la calidad del suministro, como su regularidad y seguridad.

Con la ampliación de esta subestación, se pretende inyectar potencia en el nivel de 66 kV.

Por otro lado mejorará sensiblemente la calidad de suministro de la zona.

Para la alimentación del nuevo sistema de 220 kV con que se dota a la Subestación, se aprovecha la línea de 220 kV que discurre por las proximidades y desde la que se accederá a la parcela de la Subestación para alimentar la futura ST VILLARES DEL SAZ.

Se instalarán dos edificios prefabricados de hormigón, uno en el PARQUE DE DISTRIBUCION, con una superficie de 170 m² y una altura de 4.90 m. Y otro en el PARQUE DE MAT de 40 m² y una altura de 3,6 m.

La instalación dispone de acceso por el camino de Casaluenga, cerramiento, agua (depósito enterrado) y un pozo clarificador y un filtro biológico.

Significar que la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, Consejería de Industria y Turismo de la Provincia de Cuenca emitió resolución de 19 de noviembre de 1991 de autorización administrativa utilidad pública para la instalación STR Villares del Saz.

Justifica en el Proyecto la no necesidad de fijar una superficie de replantación, al tratarse de una finca de cereal y no afectar a valores naturales o agrarios del entorno.

INFORME:

Que se trata de un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística al tratarse de un acto previsto en el apartado 3º.b) del número 1 del artículo 54 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 equipamiento de titularidad privada (art. 11) elemento perteneciente al sistema energético en todas sus modalidades, incluida las redes de transporte y distribución, 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).
- 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 6.3.- EXPTE. 19/05. LEGALIZACIÓN DE BODEGA, AMPLIACIÓN Y MEJORA Y EJECUCIÓN DE EDIFICIO ADMINISTRATIVO, PROMOVIDA POR BODEGAS Y VIÑEDOS FONTANA, S.A. EN FUENTE DE PEDRO NAHARRO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 25-6-04.
- Informe Municipal favorable, de fecha 2-5-05.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 1-5-05.
- Información Pública publicado en:
 - **D.O.C.M.** nº 197, de fecha 21-10-04.
 - Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 22-11-04.

- Informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 4-2-05.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura de fecha 3-2-05, según el cual el proyecto es adecuado para el fomento de la calidad agroalimentaria en Castilla-La Mancha, así como que tiene aprobada una ayuda de 191.939,86 €, según Resolución de la Dirección General de Alimentación y Cooperativas de 17-9-2004.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 24-2-05.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela nº 168, del Polígono nº 18 del término municipal de FUENTE DE PEDRO NAHARRO, con una superficie de 40.960 m2.

La superficie construida total es de 3.351 m2 desarrollados en:

EDIFICIO		SUPERFICIE (m2)
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	Nave almacén botellas	680
	Administración	44
	Nave crianza	786
	Sala catas, laboratorio, ...	177
	Frío y filtración	438
	Embotellado	200
	Almacén producto embalado	219
	Almacén materias primas auxiliares	73
	Central de frío	49
	Sala calderas	23
	Porche	267
Otros	51	
CONSTRUCCIONES NUEVAS	Edificio Administrativo	344
TOTAL		3.351

Dispone de agua y saneamiento de la red municipal y energía eléctrica (centro de transformación).

Justifica la ubicación en el suelo rústico, por la propia actividad de elaboración y crianza de vinos, al situarse en una comarca vitivinícola.

INFORME:

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

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 industrial (art. 7.2.a), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación 2,16 HAS.

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 6.4.- EXPTE. 21/05. CUADRAS Y PICADERO PROMOVIDO POR VENTA JUAN ANTONIO CENEGÉTICA S.L., EN VARA DE REY (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia de fecha 2-5-03.
- Informe Municipal favorable de fecha 13-12-04.
- Certificado municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 13-12-04.
- Información pública: publicado en el DOCM Nº 219 de fecha 22-11-04 y Certificado municipal de fecha 13-12-04 según el cual no se han presentado alegaciones al mismo.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 14-10-04.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura de Cuenca de fecha 16-9-04.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca, de fecha 21-10-04.
- Documentación aportada por el Ayuntamiento, tras los requerimientos oportunos, con fecha 10-5-05.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las instalaciones pretendidas se ubicarán en la finca 38 del polígono 510, término municipal de VARA DE REY, con una superficie de 18.400 m².

La superficie construida se desarrolla: en una planta baja de 590,89 m² (nave 344,56 m², una cuadra de 103,15 m², otra cuadra de 59,46 m² y un porche de 83,72 m²) y una planta primera de 248,61 m²; así como tres patios de 1.028,4 m².

La actividad que se desarrollará es la de picadero y doma de caballos.

La replantación, indica que se realizará con una barrera arbórea en el perímetro.

Justifica la ubicación en el suelo rústico, por la propia naturaleza de la actividad ganadera fuera del núcleo de población.

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

INFORME:

Que se trata de un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística al tratarse de un acto previsto en el apartado 3º.b) del número 1 del artículo 54 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 un uso terciario, uso recreativo (art. 10, instalaciones relacionadas con centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento), 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).
- 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 6.5.- EXPTE. 25/05.- PLANTA DE FABRICACION DE MORTERO SECO,
PROMOVIDA POR BETÓN CATALÁN, S.A. EN SAELICES (CUENCA).**

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 21-10-03.
- Informe Municipal favorable, de fecha 24-5-05.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 24-5-05.
- Información Pública publicado en:
 - **D.O.C.M.** nº 213, de fecha 12-11-04.
 - Sin alegaciones según certificado municipal de febrero de 2005.
- Informe favorable del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 15-3-05.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 31-3-05.
- Autorización de la Delegación Provincial de Industria y Trabajo de 10-11-03, relativa a la autorización del arrendamiento de derechos mineros (GASPARÍN 115).

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela nº 506, del Polígono nº 1011 del término municipal de SAELICES, con una superficie de 40 HAS.

La superficie ocupada por la planta, junto a la nave (de 480 m²) es de unos 800 m² y la superficie global de influencia es de unos 2.500 m².

La actividad consiste en el aprovechamiento de la piedra caliza en forma de arena y moteros ensacados y o a granel.

Dispone de energía eléctrica.

Justifica la ubicación en el suelo rústico, al situarse dentro de los límites de la explotación orientada al mejor aprovechamiento de la piedra caliza proveniente de la cantera contigua. La ubicación es obligada pues intrínsecamente en la composición del mortero seco no puede existir nada de agua, ello exige que el material pase directamente del molino donde se convierte en arena al silo estanco para su posterior mezcla.

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 industrial (art. 7.2.a), 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 dejar sobre la mesa el expediente de referencia en tanto se clarifique la superficie vinculada a la instalación, así como aspectos medioambientales.

PUNTO 6.6.- EXPTE. 26.05.- PLANTA DE HORMIGÓN DENTRO DE LA EXPLOTACIÓN CALIZA "CHOZO DE GASPARÍN", PROMOVIDA POR BETÓN CATALÁN, S.A. EN SAELICES (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 20-5-03.
- Informe Municipal favorable, de fecha 24-5-05.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 24-5-05.
- Información Pública publicado en:
 - **D.O.C.M.** nº 211, de fecha 10-11-04.
 - Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 22-12-04.
- Informe favorable del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 10-2-05.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 31-3-05.
- Autorización de la Delegación Provincial de Industria y Trabajo de 10-11-03, relativa a la autorización del arrendamiento de derechos mineros.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela nº 506, del Polígono nº 1011 del término municipal de SAELICES, con una superficie de 40 HAS.

La actividad consiste en el tratamiento in situ de los materiales clasificados procedentes de la explotación de áridos calizas, para la fabricación de hormigón preparado. La producción anual será de 48.000 m³.

La superficie ocupada es de 1000 m² (maquinaria dosificadora, balsas de decantación, caseta prefabricada que servirá de oficina de 160 m²).

Dispone de agua, saneamiento y energía eléctrica.

Justifica la ubicación en el suelo rústico, al situarse dentro de los límites de la explotación de forma que se evita el transporte de áridos al exterior de la misma y también la utilización de acopios de almacenajes intermedios.

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 industrial (art. 7.2.a), 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 dejar sobre la mesa el expediente de referencia en tanto se clarifique la superficie vinculada a la instalación, así como aspectos medioambientales.

PUNTO 6.7- EXPTE. 33/05.- FABRICA DE DOVELAS, PROMOVIDA POR PREFABRICADOS DELTA, S.A. EN BARAJAS DE MELO (CUENCA).

TRAMITACIÓN:

- Solicitud de la licencia urbanística de fecha 8-1-05.
- Informe Municipal favorable, de fecha 11-4-05, relativo a:
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- Certificado Municipal expresando que los terrenos no son rústicos no urbanizables de especial protección de fecha 11-4-05.
- Información Pública publicado en:
 - **D.O.C.M.** nº 24, de fecha 3-2-05.
 - Periódico EL DIA DE CUENCA, de fecha 12-2-05.
 - Sin alegaciones según certificado municipal de fecha 11-4-05.
- Informe favorable del Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de Cuenca de fecha 22-3-05 en el que indica que este proyecto no es necesario someterlo a EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca de fecha 28-4-05.

ESTUDIO TÉCNICO:

Las Instalaciones pretendidas se ubicarán en la parcela nº 1, subparcela j, del Polígono nº 11 del término municipal de BARAJAS DE MELO, con una superficie de 113.833 m².

El proyecto redactado por el Ingeniero Industrial, D. Valentín Mateos Arroyo y esta constituido por un documento visado en fecha 4-2-05.

El objeto del proyecto es la instalación de un edificio industrial destinado a la fabricación de productos de hormigón armado, dovelas, para su empleo en la construcción de túneles.

La edificación consta de 2 naves adosadas de 133 x 26,2 y 77 x 21,1 mts, con una superficie cubierta de 5.246, 5 m². La altura máxima sobre terreno natural original no supera los 8,5 m. Una de las naves se destina a la fabricación de las dovelas y en ella se instalará el "carrusel" de fabricación que permite la fabricación en cadena. En la otra nave se prevé la fabricación de las armaduras para las dovelas, las cuales son pasadas a la primera nave mediante un polipasto sobre carril. Los silos de cemento tendrán una altura de 23 m. La zona de servicios (oficinas, vestuarios, aseos) de 400 m² en módulos prefabricados.

Dispone de agua desde una captación existente en el río Tajo, energía eléctrica (CT de 1000 KVA de potencia disponible), saneamiento a través de un tanque de decantación de 105 m³ y se recirculan previo filtrado y para las agua residuales, un tanque de aireación polongado de 10.000 litros(solicitud de vertido al terreno a la Confederacion Hidrográfica del Tajo de fecha 23-2-05) y acceso desde la M-241, PK 7,0 desde Estremera a Zarza de Tajo.

Justifica la necesidad de su emplazamiento en el suelo rústico por la necesidad de espacio al aire libre, comparada con la superficie cubierta por la edificación,es muy elevada y por ello su difícil ubicación en áreas industriales por el gran espacio que necesitan para realizar su actividad.

Así mismo, se contempla, que para una mejor integración en el entorno se ha previsto la ejecución de una franja perimetral de anchura de 5 metros en la que se plantarán especies arbóreas similares a las existentes en el río; también se emplearán colores en la edificación de color similar al dominante en el entorno.

Se prevé la restauración de los terrenos a su estado original, con demolición o desmontaje de instalaciones y reposición de tierra vegetal cuando finalice el periodo de funcionamiento que prescriba la normativa en vigor

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 industrial (art. 7.2.a), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Superficie objeto de replantación, consistentes en una barrera arbórea en su perímetro.

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 7º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

No los hubo.

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

Vº Bº
PRESIDENTE

Fdo. Santiago García Aranda