



COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las **12:00** horas del día **30 de abril de 2020**, se reúnen los asistentes relacionados seguidamente, por convocatoria anterior, para el estudio del siguiente Orden del día.

**PRESIDENTE:**

**D. José Antonio Carrillo Morente**, Director General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

**VICEPRESIDENTE:**

**D. José Ignacio Benito Culebras**, Delegado Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

**VOCALES:**

**D. Bruno Magro Prieto**, representante en materia de Sanidad de la Delegación Provincial de Sanidad.

**Dª. Susana Zapata López**, representante en materia de medio ambiente de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

**D. Pedro Gómez Escribano**, representante en materia de Bienestar Social de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social.

**Dª Belén Ruiz Sánchez**, representante en materia de Educación de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

**D. Carlos García Recuenco**, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes

  
**D. Eduardo Rubio Huertas**, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

  
**Dª María del Carmen Cruz Sánchez**, en representación del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas.

**D. Carlos Celaya Escribano**, en representación de la Administración General del Estado.

  
**D. José Manuel Olmeda**, representante en materia de Protección Ciudadana de la Delegación Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas.

**Dª Ana Isabel de Marco Pozo**, representante en materia de industria de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

**D. Sergio Briones Gómez**, en representación de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

**Dª María del Carmen Mota Utanda**, experta en urbanismo.

**D. Ángel Basaurit Díaz**, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.

**D. Carlos Villar Díaz**, representante en materia de cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes.

D. David Peña López, representante de la Confederación Regional de Empresarios de Castilla-La Mancha.

D. Juan José Ramón Vindel, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha en Cuenca.

Dª Laura Segarra Cañamares, experta en urbanismo

**SECRETARIA:**

Dª. María Dolores Yebra Llandres, Secretaria Provincial de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

**PONENTE:**

D. José Luis García Morillas, Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

También asiste:

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



**PUNTO 1.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROcede, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.**

Se da por leída el **Acta 6/2019** correspondiente a la sesión celebrada el día **27 de diciembre de 2019**, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

**PUNTO 2º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VALDEMECA (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA.**

Con fecha de entrada 8 de abril de 2020 se recibe en esta Delegación Provincial de la Consejería de Fomento el expediente referente a la Modificación Puntual nº 2 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano, remitido por el Ayuntamiento de Valdemeca para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.

**TRAMITACIÓN**

**A. FASE MUNICIPAL**

**I. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de aprobación inicial**

Acuerdo plenario adoptado en sesión de fecha 3 de octubre de 2019 de someter el proyecto a los trámites de información pública y consulta con administraciones una vez concluida la redacción técnica:



**a) Trámite de Información Pública por un período de un mes, en:**

- D.O.C.M. nº 246 16-12-2019
- Periódico "Las Noticias de Cuenca" 7 al 13-02-2020
- Tablón de anuncios
- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 11-03-2020, según el cual no se han presentado alegaciones.

**b) Informes de los distintos Departamentos y órganos de las Administraciones**

Se solicitan los siguientes informes, según certificado municipal de 18 de diciembre de 2019:

- Consejería de Sanidad.
- Consejería de Igualdad y Portavoz.
- Consejería de Economía, Empresas y Empleo.
- Consejería de Bienestar Social.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Consejería de Fomento.
- Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.
- Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas.
- Consejería de Desarrollo Sostenible.

Se aportan los siguientes informes:

- Consejería de Bienestar Social. Delegación Provincial. Accesibilidad. Fecha 20 de noviembre de 2019: "Revisada la documentación, se observa que el carácter de la modificación planteada, no supone alteración en materia de Accesibilidad."
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
  - Unidad Técnica. Fecha 04-02-2020.

*"La Modificación Puntual nº 2 del PDSU de Valdemeca no supone un incremento del número de viviendas; por tanto, no le son de aplicación los anexos IV y V del RPLTAU, que establecen las reservas para uso educativo y deportivo a efectuar dentro del suelo dotacional público en las actuaciones de uso mayoritario residencial.*

*La Modificación Puntual tampoco incide de forma alguna sobre centros educativos o deportivos existentes, ni da lugar a afecciones que incidan sobre la actividad docente o deportiva."*

Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.

- Agencia del Agua: 06-02-2020. "La actuación propuesta no incide en los proyectos u obras a que hace referencia la Ley 12/2012, ya que no supone incremento respecto a la demanda de abastecimiento ni de depuración, ni afecta a ninguna infraestructura de nuestra competencia, por lo que no hay impedimento relacionado con las competencias de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación."

- Consejería de Fomento:

- Servicio de Urbanismo: 27-12-2019.

• Consejería de Desarrollo Sostenible. Servicio de Medio Ambiente. 18-12-2019: "Por tanto se informa que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual nº 2 de Valdemeca (Cuenca)."

• Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas. Servicio de Protección Ciudadana. Fecha 4 de febrero de 2020: "La Modificación Puntual NO CONLLEVA UN INCREMENTO DE RIESGOS PARA LOS CIUDADANOS NI SUS BIENES, este Servicio de Protección Ciudadana emite informe FAVORABLE."

**c) Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.**

Solicitud del Ayuntamiento de Valdemeca de fecha 21-01-2020.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 18-02-2020: emite el informe único de concertación interadministrativa.

**II) Art. 36.3 TRLOTAU. Aprobación Inicial**

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa, la aprobación inicial en Pleno, sesión celebrada el 9 de marzo de 2020 y remite el expediente a la Consejería de Fomento interesando la aprobación definitiva.

**B. FASE AUTONÓMICA**

**Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva**

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, con fecha 8 de abril de 2020 y visto el expediente, de conformidad con el art. 37.1.d) del TRLOTAU, resulta que el mismo está completo por lo que se obvia el período consultivo y de análisis, procediendo, en su caso, la aprobación definitiva.

  
La Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, con fecha 24 de abril de 2020, emite resolución en la que acuerda: "**Informar favorablemente el referido proyecto; advirtiendo no obstante, que en relación a la gestión urbanística preventiva y la afección al patrimonio cultural del municipio, deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha y más concretamente, todo lo relativo a los elementos patrimoniales registrados en el Carta Arqueológica Municipal/Inventario de Bienes Culturales de Valdemeca, remitida a ese Ayuntamiento en fecha 31 de octubre de 2001 (Expte. Cultura 00322).**"

Completado y subsanado el expediente procedemos al examen del proyecto técnico.

**ESTUDIO TÉCNICO:**

**Antecedentes.**

Población: 88 hab., según el INE de 2018.

  
Planeamiento vigente en el municipio: Plan de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 24 de febrero de 2003, con la Modificación Puntual nº 1 del PDSU, aprobada por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 15 de mayo de 2009.

**Objeto.**



## Castilla-La Mancha

Es objetivo de la presente MP modificar la alineación de la finca nº 6 de la calle Santa Ana en su fachada a la calle Ayala, haciendo frente esta fachada a las fachadas de los nº 16 y 18 de la mencionada calle Ayala. En esta modificación de alineación el Ayuntamiento recibe de la finca, antes mencionada, la superficie de 2,24 m<sup>2</sup> y el Ayuntamiento cede la superficie 2,23 m<sup>2</sup> a la finca de la calle Santa Ana. Producíendose un aumento en la zona, donde la anchura de la calle Ayala es menor, de 0,60 m (3,84 ahora-3,20 antes). Esta nueva dimensión en la anchura menor de la calle Ayala permite poder acceder a la parte trasera de la Iglesia y a la Plaza del Coso, lugar donde se producen los acontecimientos más relevantes del Municipio.



### Ordenación Estructural.

En esta modificación puntual tan solo se producen modificaciones en la alineación como en las superficies que pasan, una a propiedad municipal procedente de suelo privado y otra de propiedad privada procedente de suelo público.

Por tanto, la presente MP no afecta a la OE establecida en el PDSU, según se deduce del Artículo 24 del TRLOTAU y 19 del RP.

### Ordenación Detallada.

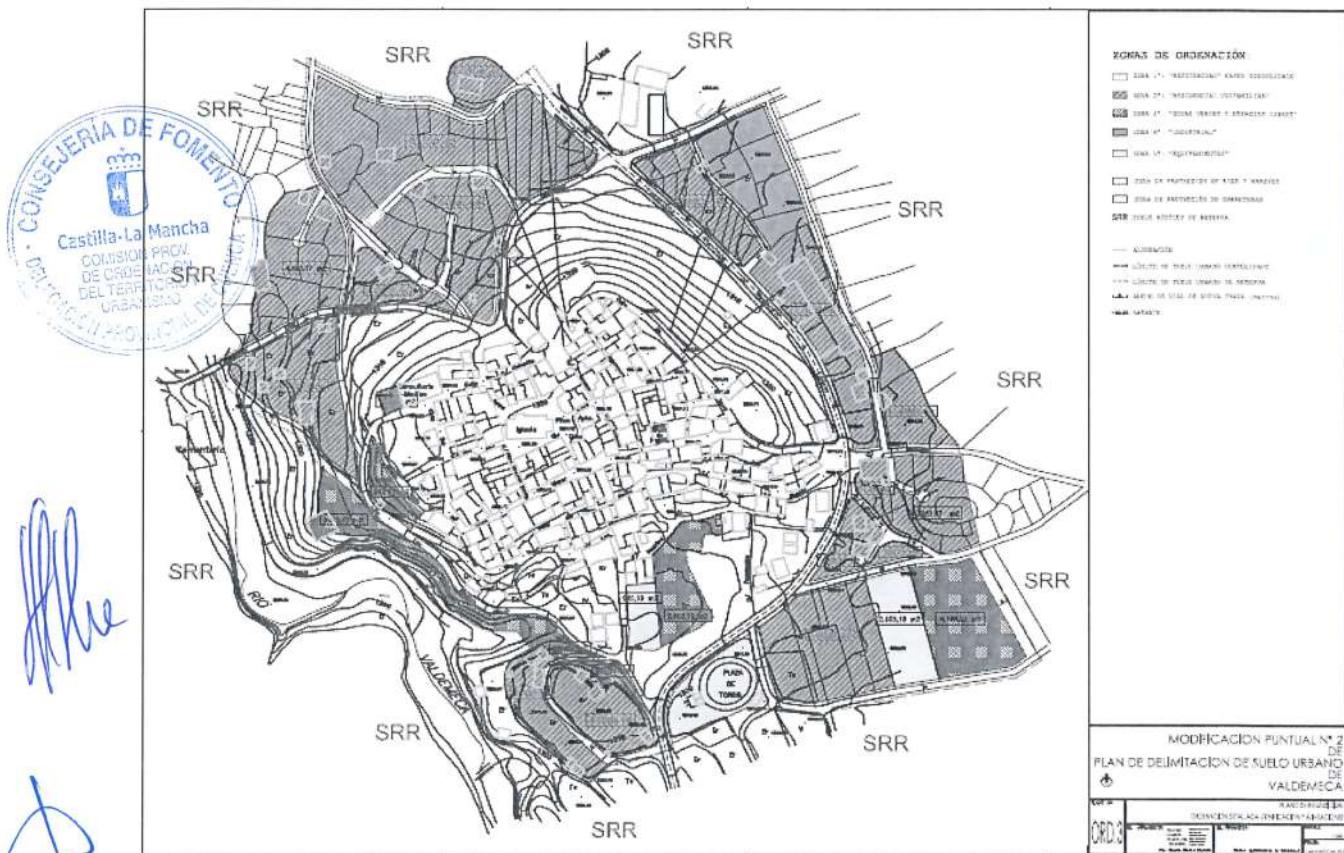
La presente MP afecta a la OD del vigente PDSU (ver artículo 20.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU), dado que modifica las condiciones mínimas entre el edificio de una manzana y la alineación de una de sus fachadas con el vial de propiedad municipal.

Pasaremos de una fachada quebrada con dimensiones 5,30 m - 1,20 m - 6,72 m a una fachada continua de dimensión 12,26 m. Esta nueva alineación y la antigua, producen dos superficies, una de aportación municipal de 2,23 m<sup>2</sup> cediendo vial al solar de propiedad privada y otra de cesión del solar de propiedad privada al viario de propiedad municipal de 2,24 m<sup>2</sup>.

La ordenanza de aplicación es la correspondiente a la "Condiciones Particulares de la Zona 1<sup>a</sup>. Residencial Casco Consolidado", no sufriendo esta ninguna modificación.

#### Documentación Refundida.

La documentación refundida es exclusivamente el correspondiente plano ORD-3.



#### INFORME

El planeamiento vigente en el municipio de Valdemeca es el Plan de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 24 de febrero de 2003 y la Modificación Puntual del PDSU, nº 1 aprobada por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 15 de mayo de 2009.

La documentación de la Modificación Puntual incluye el Documento de Refundición al que se refiere el Art. 39.9. TR LOTAU.



## Castilla-La Mancha

El expediente de Modificación Puntual se ha tramitado conforme al TRLOTAU, tanto en procedimiento como en contenido.

Se cumplen todos los condicionantes establecidos en los arts. 39 y 41 TRLOTAU y 119-121 del RPLTAU.

### ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TRLOTAU y ha sido tramitado en debida forma, visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con los artículos 37.3 del TRLOTAU, 136.3 del RPLTAU y 10.1.d) del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, acuerda por unanimidad la **aprobación definitiva** del expediente de la **Modificación Puntual nº 2 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Valdemeca (Cuenca)**.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a la publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.), del acuerdo de aprobación definitiva así como de las normas urbanísticas, de conformidad con el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004 (D.O.C.M. nº 179 de 28-9-04).



### PUNTO 3º.- EXPEDIENTE RELATIVO AL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA QUE CONFORMA LA ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL AREG-AREU 40, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCÓN (CUENCA), PARA INFORME POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando del Programa de Actuación Urbanizadora del AREG-AREU 40 de las NN.SS. de Tarancón (Cuenca) promovido por Industrias Cárnica Loriente Piqueras S.A., remitido a esta Delegación Provincial con fecha de entrada de 12 de marzo de 2020, en lo concerniente al Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) que acompaña a la Alternativa Técnica, para el trámite previsto en los artículos 10 del TRLOTAU y 81 Y 93.2 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, se emite el siguiente informe:

#### ANTECEDENTES

Población: 14.990 habs. (INE 2018).

Planeamiento vigente en el municipio: Revisión de las NNSS, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 04-05-1999 y las posteriores Modificaciones Puntuales, en especial la nº 20 aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 13 de mayo de 2013.

#### ESTUDIO TÉCNICO

##### Antecedentes:

Las NNSS de Tarancón clasifican SU y SAU. Delimitan ciertas áreas de suelo urbano, a desarrollar en actuaciones asistemáticas (Apartados 3.7 y 3.8 del Tomo II de las NNUU), que permitía regularizar y urbanizar los solares para alcanzar la condición de solar, previo a la solicitud de licencia. Se trata de suelos que cuentan con casi todos los servicios urbanos, y se precisa mejorar la configuración de las fincas (AREG) y/o completar la urbanización (AREU). Son áreas en las que el planeamiento ya ha previsto las vías de acceso y cesiones a realizar y que se han de resolver mediante acuerdo de los particulares.

En este momento muchas de estas Áreas aún no se encuentran regularizadas, como es el caso del AREG-AREU-40.

#### Ámbito de actuación:

El ámbito de actuación del presente PERIM lo constituye el ámbito de SU AREG-AREU-40, situado al noroeste del casco.

- AREG-AREU 40: CN-III EXPANSIÓN OESTE DE INCARLOPSA.



Esta zona se sitúa al noroeste del núcleo urbano quedando delimitada al sur por la carretera nacional a Toledo, oeste por SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRATÉGICA (SNUPE), este por Suelo Urbano y norte por el AREG-AREU 48 (con PAU inscrito).

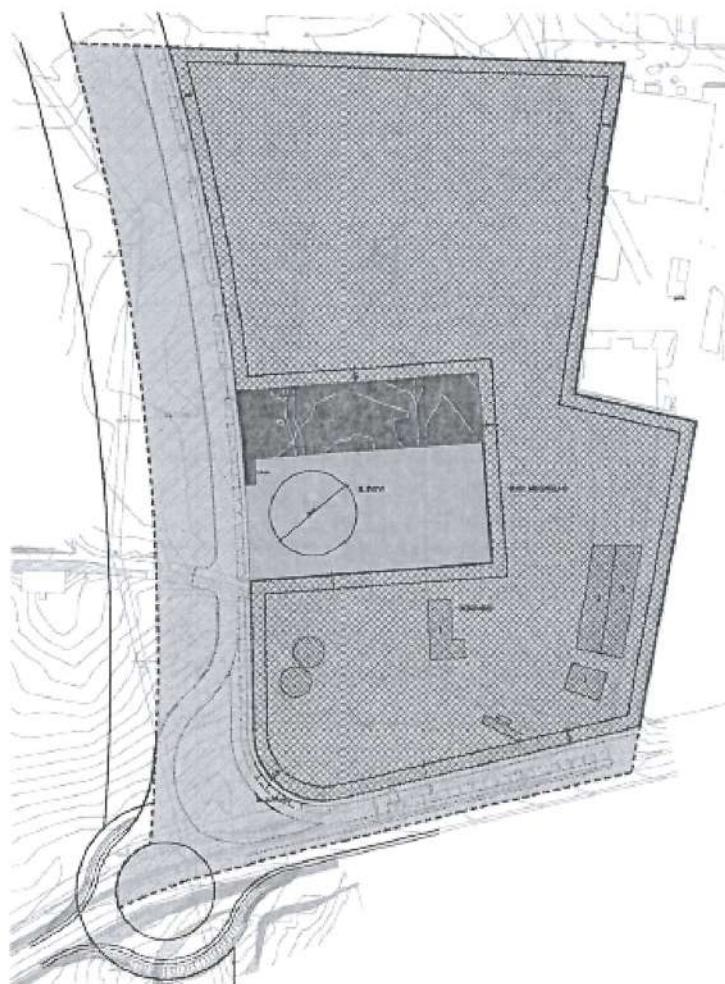
#### Objetivo de la MP:

Se redacta este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (en adelante PERIM) para la innovación y desarrollo de la UNIDAD DE ACTUACIÓN UA AREG/AREU 40 de las Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.) vigentes en el municipio de Tarancón como parte integrante de la Alternativa Técnica incluida dentro del Programa de Actuación Urbanizadora en trámite. El objetivo es acomodar la ordenación detallada (OD) vigente en el ámbito a las nuevas condiciones de desarrollo de la Unidad motivadas por la necesidad de ampliar la industria cárnica INCARLOPSA para que pueda continuar con el correcto desarrollo de la actividad y, al mismo tiempo, racionalizar la ordenación con la supresión de parte de los viales del Sistema Local.

Las innovaciones proyectadas suponen la alteración de los parámetros urbanísticos del ámbito definidos por la ordenación urbanística vigente puesto que se aumenta el aprovechamiento urbanístico objetivo del ámbito motivado por la supresión de parte del viario del sistema local.

En cuanto a la ubicación de la zona verde en la UA AREG/AREU 40 se ha realizado de forma que permite la ampliación de la Industria aneja sin limitarla y reducir el impacto visual y ambiental de la misma sobre el resto de suelos de la Unidad.

En relación al Equipamiento Dotacional, al tratarse de una unidad con uso global industrial, no se detalla el uso específico para estos suelos. No obstante, y debido a la gran variedad de aplicaciones que podrían tener se ha procurado situarlos lo más cercanos posibles a la vía principal del municipio (SG-TC VIARIO) y a la zona verde, con esto se garantiza que la ciudadanía pueda tener acceso rápido y claro a los servicios públicos que se destine.



#### Propuesta del PERIM:

La Modificación consiste principalmente en la supresión de viario interior (SL-TC), la reubicación de las zonas verdes y equipamientos locales, con un incremento de aprovechamiento en la UA sobre lo definido en la AREG-AREU-40 de SU.

#### CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES CALIFICADAS ENTRE LA ORDENACIÓN VIGENTE Y LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Se pretende realizar una comparación cuantitativa de los dos estados de ordenación con el objeto de evaluar las posibles situaciones descompensatorias que pudieran producirse con la modificación:

CUADRO COMPARATIVO	PROPUESTO	VIGENTE	DIFERENCIA PROPUESTO-VIGENTE	
-USO MAYORITARIO:	INDUSTRIAL.	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	
-TIPOLOGIA:	OR-6. INDUSTRIAL.	OR-6 INDUSTRIAL	OR-6 INDUSTRIAL	
SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA (m <sup>2</sup> )	49.030,15	49.030,15	0,00	
SUPERFICIE NETA (descartada la superficie de sistemas generales adscritos)	36.605,82	36.605,82	0,00	
<b>ESPAZOS DOTACIONALES PREVISTOS</b>				
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA GENERAL: SG-TC (TRANSPORTE- COMUNICACIONES) (m <sup>2</sup> )	12.424,33	12.424,33	0,00	
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-ZV (ZONAS VERDES) (m <sup>2</sup> )	3.883,15	3.660,58	222,57	
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-EQ. (OTRAS DOTACIONES.) (m <sup>2</sup> )	1.941,57	1.830,29	111,28	
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-EQ. (INFRAEST. ELECTRICA.) (m <sup>2</sup> )	36,17	114,88	-78,71	
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-TC (TRANSPORTE- COMUNICACIONES) (m <sup>2</sup> )	219,20	3.843,28	-3.624,08	
<b>INTENSIDADES</b>				
INDUSTRIAL OR-6	SUELO CON DERECHO A APROVECHAMIENTO (m <sup>2</sup> )	30.525,73	27.156,79	3.368,94
	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m <sup>2</sup> )	27.670,44	24.441,11	3.229,33
	APROVECHAMIENTO TIPO (UA)	0,56436	0,50566	0,05870

#### Documentación:

Se presenta memoria informativa y justificativa que relaciona los objetivos del PERIM y las propuestas a introducir en el documento de las NN.SS.

Se adjuntan los siguientes planos:

#### PLANOS DE INFORMACIÓN:

- I.1.- Situación de los terrenos.
- I.2.- Topografía, Infraestructuras existentes y afecciones. Usos, aprovechamientos y vegetaciones.
- I.3.- Topografía, Infraestructuras existentes y afecciones. Usos, aprovechamientos y vegetaciones.
- I.4.- Estructura Catastral del suelo y edificaciones existentes.
- I.5.- Ordenación Estructural Vigente.
- I.6.- Ordenación Estructural Vigente: Sistemas Generales.

#### PLANOS DE ORDENACIÓN:



- OE.1.- Ordenación Estructural.
- OD.1.- Ordenación Detallada.
- OD.2.- Ordenación Detallada: Alineaciones y Rasantes.
- OD.3.- Ordenación Detallada: Esquema de Tráfico y Movilidad.
- OD.4.- Ordenación Detallada: Análisis Comparativo.

#### PLANOS DE REFUNDICIÓN:

- Plano Nº 4. Alineaciones y calificación pormenorizada.

El PERIM identifica las determinaciones que corresponden a la ordenación estructural y a la detallada.

#### CONSIDERACIONES.

Revisada la documentación del PERIM redactado por el Arquitecto D. Antonio L. Sánchez Peña por encargo del proponente INCARLOPSA, cabe efectuar las siguientes consideraciones:

##### **EN RELACIÓN A LA ORDENACIÓN:**

En primer lugar, en relación a los objetivos pretendidos, señalar que se detectan incongruencias en lo referente a lo establecido sobre la supresión de parte de los viales de carácter local, que en otras ocasiones se establece como supresión total de los viales de carácter local, como parece poder apreciarse en la documentación gráfica y en la ficha urbanística propuesta, situación que choca con la tabla comparativa, donde se establece una superficie de viario de carácter local de 219,20 m<sup>2</sup>.

No obstante lo anterior, cabe recordar también que uno de los objetivos de la MP nº 20 de las NN.SS. de Tarancón, que fue la que estableció la hasta ahora vigente OD del AREG AREU 40 y 48, era:

*"La incorporación de unos semi-viales linderos cuya urbanización no está totalmente finalizada y que forman parte del Suelo Urbano consolidado del municipio aún cuando no tienen completada su urbanización y equipamiento.*

*La superficie total incorporada por este concepto a las zonas es:*

- AREG/AREU 40: 694,74 m<sup>2</sup>.
- AREG/AREU 48: 1.567,74 m<sup>2</sup>.

*De forma análoga al caso anterior, esta reclasificación no supone un desequilibrio entre la proporción de superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo y la superficie de dotación pública, todo este incremento se trasladará en la ordenación modificada como ampliación de la dotación de SISTEMA LOCAL VIARIO SL-TC y creación de zona de aparcamiento vinculada al vial".*

En resumen, ante las incoherencias establecidas en los primeros párrafos y los objetivos citados en la MP nº 20 de las NN.SS. de Tarancón, destacamos que la ficha vigente del AREG AREU 40, establecida en la citada MP nº 20, señala en su casilla E.4.2 (superficie dotacional SL-TC viario ya obtenida) una superficie de 694,74 m<sup>2</sup> (viario público ya afectado a su destino =

dominio público), en este sentido, con las consideraciones anteriormente señaladas y la presente circunstancia, cabe señalar que la situación no está debidamente justificada ni clarificada en el contenido del presente PERIM.

Por otro lado, el contenido del documento establece el incremento de aprovechamiento detectado tras la modificación de la Ordenación Detallada de la UA...esta circunstancia es una determinación de la Ordenación Estructural y, por tanto, el PERIM deberá ser objeto de Informe Previo y Vinculante por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el siguiente trámite y previa la aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Tarancón (artículos 38 TRLOTAU y 141.2 del RPLLOTAU).

En otro orden, es claro que la MP nº20 de las NN.SS: de Tarancón estableció la Ordenación Detallada del AREG/AREU 40, con sus correspondientes zonas verdes y espacios libres, no obstante lo manifestado, se comprueba en la ordenación establecida en la UA una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes; como quiera que la modificación comporta una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, de conformidad con los artículos 39.3 del TRLOTAU y 120.5 del RPLLOTAU.

• **EN RELACIÓN A LA DOCUMENTACIÓN:**

MEMORIA INFORMATIVA:

En primer lugar, en cuanto al apartado 1.1 (legislación aplicable), debe completarse su contenido y actualizarse a la normativa vigente, así, por ejemplo, para la normativa autonómica se detecta la ausencia, al menos, del Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, del Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios, y de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento en suelo rústico; para la normativa estatal, señalar también la ausencia de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En cuanto al apartado 1.2 (instrumentos de ordenación vigentes), se detecta la ausencia de las referencias a la MP nº 22 (aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo de 21/12/2.015) y a la MP nº 23 (aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo de 5/04/2.019) de las NN.SS. de Tarancón.

Por último, para la Memoria Informativa, señalar que, tal y como establece la NTP, deberá incorporarse como último punto de la misma, el apartado correspondiente a **DIAGNÓSTICO GENERAL DEL ÁMBITO – CONCLUSIONES**, con la finalidad de efectuar un diagnóstico sobre la aptitud de los terrenos para su utilización urbana en relación a las NN.SS. y sus criterios, consecuencias demográficas y sociológicas, limitaciones impuestas por infraestructuras, etc.

PLANOS DE INFORMACIÓN:

**I.00.- ORDENACIÓN VIGENTE: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

Este plano debe corresponderse con el plano vigente de las NN.SS., por tanto, dadas las circunstancias de las NN.SS. de Tarancón y de su MP nº 20, este plano debe subdividirse en el siguiente conjunto de planos:



- I.00.1.- ORDENACIÓN VIGENTE (se corresponde con el plano 4 vigente de las NN.SS. de Tarancón).
- I.00.2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL VIGENTE (se corresponde con el plano incorporado como I.5 en el presente documento).
- I.00.3.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL VIGENTE: SISTEMAS GENERALES (se corresponde con el plano incorporado como I.6 en el presente documento).
- I.00.4.- ORDENACIÓN DETALLADA: CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN (se corresponde con el plano O.D.1.2 de la MP nº 20 de las NN.SS.).

I.1.- SITUACIÓN DE LOS TERRENOS (nada que reseñar).

I.2.- TOPOGRAFÍA, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y AFECCIONES. USOS, APROVECHAMIENTOS Y VEGETACIÓN (nada que reseñar).

I.3.- TOPOGRAFÍA, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y AFECCIONES. USOS, APROVECHAMIENTOS Y VEGETACIÓN (nada que reseñar).

I.4.- ESTRUCTURA CATASTRAL DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES. (nada que reseñar).

I.5.- FOTOGRAFÍA AÉREA Y OTRA INFORMACIÓN.

Este plano no se aporta, debe mostrar la información que aporta la fotografía aérea y otras características reseñables del ámbito de actuación.

  
I.6.- REDES EXISTENTES. CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

El contenido de este plano parece incorporarse en el presente plano I.2, no obstante, se recomienda se aporte exclusivamente en el presente plano para que resulte o aporte mayor claridad y, por tanto, se elimine tanto del contenido del plano I.2 como de los títulos de los planos I2 e I.3.

  
MEMORIA JUSTIFICATIVA:

  
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El contenido de este apartado se verá afectado por las consideraciones de este informe, por tanto, deberán adaptarse o corregirse estas circunstancias, así como el contenido de la tabla o cuadro resumen del punto 6 del apartado 3.5 (unidad de actuación – ficha resumen ámbito). En relación a esto, para la citada tabla deberá clarificarse, al menos, de manera fundamental, el criterio seguido para el cálculo del Aprovechamiento Tipo.

En virtud de lo anterior, no se entra a estudiar a detalle el cálculo efectuado en el apartado 1.4 (determinación del porcentaje de cesión del aprovechamiento tipo).

También en relación a todo lo anterior, es importante reseñar que debe incorporarse, según establece la NTP, el apartado 1.8 correspondiente a “tratamiento de los bienes de dominio público”, debiendo incluir los bienes de dominio público afectados por la actuación y su tratamiento específico.

ORDENACIÓN DETALLADA.

Para el apartado 3.1 (viario y espacios libres públicos) debe clarificarse la sección del viario aportado (recordando que parece que se suprime los viales de carácter local y solo quedan viales de

SS.GG.), todo en relación a los objetivos del presente PERIM y al contenido incongruente de los planos OD.2 y OD.3 de este documento donde aparecen diferentes secciones de diferentes viales.

En cuanto al apartado 3.2 (localización de zonas verdes y equipamientos), parece claro a lo largo del documento la nueva localización de zonas verdes y equipamientos, no obstante, deberá aportarse la justificación del cumplimiento de los parámetros del art. 24 del RP LOTAU en lo referente a las zonas verdes.

Sobre la justificación del cumplimiento de las reservas de suelo dotacional, los cálculos efectuados para el incremento de aprovechamiento resultante según establece el art. 21 del RP LOTAU deben justificarse exhaustivamente en virtud de las consideraciones de este informe, pues se han efectuado con el incremento del cálculo del aprovechamiento tipo y este PERIM debe clarificar las modificaciones del suelo afectado a su destino en la MP nº 20 que ahora desaparece.

En cuanto al punto 6 del apartado 3.5 (unidad de actuación –ficha resumen del ámbito), los datos y cálculos de la ficha se verán afectados por las consideraciones de este informe, debiendo actualizar, corregir, clarificar.... todas las circunstancias de la ficha resultando claras y concordantes a lo largo de todo el documento.

#### INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

  
No se incorpora este punto en el documento, según establece la NTP, se incluirán las implicaciones económicas para el mantenimiento y conservación de los correspondientes servicios e infraestructuras relacionado con las soluciones de materiales y mobiliario urbano.

#### MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.

  
No se incorpora este punto en el documento, según establece la NTP, se incorporarán las consideraciones sobre el alcance y contenido de las modificaciones introducidas en el documento técnico a lo largo de su tramitación administrativa.

#### PLANOS DE ORDENACIÓN:

##### OE.1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

  
El presente plano es correcto, tan solo reseñar la referencia de la leyenda a la superficie total de sistemas generales afectados a su destino (2.803,85 m<sup>2</sup>), circunstancia que no coincide con lo establecido a lo largo del documento y que deberá clarificar como afecta a las circunstancias del presente ámbito.

##### OD.1.- ORDENACIÓN DETALLADA.

En primer lugar, el presente plano deberá incorporar en su título la referencia a "calificación del suelo y gestión". Además, la tabla incorporada referencia una superficie de SL-TC que, como ya se ha dicho a lo largo de este informe, es incoherente y no concordante a lo largo del PERIM, por tanto, deberá corregirse y/o clarificarse.

##### OD.2.- ORDENACIÓN DETALLADA: ALINEACIONES Y RASANTES.

Sobre este plano, como ya hemos indicado también en este informe, cabe señalar que deben clarificarse las secciones de viales generadas, quedando claro, los viales afectados y siendo coherente a lo largo de todo el documento.

##### OD.3.- ORDENACIÓN DETALLADA: ESQUEMA DE TRÁFICO Y MOVILIDAD.



Idénticas consideraciones a las del plano anterior.

**OD.4.- ORDENACIÓN DETALLADA: SUPERPOSICIÓN DE LA ORDENACIÓN – ANÁLISIS COMPARATIVO.**

Aparte de las consideraciones de este informe que afectan al contenido del plano, reseñar que la superposición de la ordenación vigente no es demasiado clara, bien por la superposición o bien por el color utilizado, por ello, se recomienda bien utilizar otro color o intensidad, o establecer el comparativo con las imágenes actual y propuesta enfrentadas en lugar de superpuestas.

**OD.X.- ORDENACIÓN DETALLADA: ESQUEMAS DE REDES DE INFRAESTRUCTURAS.**

Este plano no se aporta, debe mostrar la información sobre los esquemas de las redes de infraestructuras básicas que se diseñan con la nueva ordenación pretendida.

**PLANOS DE REFUNDICIÓN:**

Nada que reseñar.

**ACUERDO FINAL**

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta, la Comisión acuerda por unanimidad la **asunción** del presente informe en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas, en el sentido de que todos los documentos del PERIM deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe y las modificaciones que sufra el mismo tras esta fase deberán redactarse de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos.

Una vez transcurrida la tramitación prevista en el TRLOTAU, en especial una vez realizada la aprobación inicial del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora por el Ayuntamiento, deberá remitir a esta Delegación Provincial de la Consejería de Fomento un ejemplar completo del PERIM, junto con el expediente completo para la emisión del informe previo y vinculante por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tanto en soporte papel como digital, de conformidad con los artículos 38 del TRLOTAU y 141.2 del RPLTAU.

**PUNTO 4º.- Expedientes de Autorizaciones Provisionales, para informe:**

**PUNTO 4.1.- INFORME SOBRE EXPEDIENTE 26/19 DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE “INSTALACIÓN DE TORRE DE MEDICIÓN DE VIENTO”, PROMOVIDO POR LA MERCANTIL “ELAWAN ENERGY S.L.”, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE INIESTA (CUENCA), PARCELA 1, POLÍGONO 1.**

Con fecha 19 de diciembre de 2019, tiene entrada en esta Delegación Provincial, escrito del Ayuntamiento de Iniesta (Cuenca), donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

## ANTECEDENTES DE HECHO

1. Por parte del Ayuntamiento de Iniesta, se está tramitando licencia de obras a instancia de la mercantil "ELAWAN ENERGY S.L.", para ejecutar la obra de instalación de una torre de medición de vientos en la parcela 1 del polígono 51 de ese término municipal, no superando la altura de 100 metros.
2. El expediente administrativo, está conformado por la siguiente documentación:
  - Solicitud de licencia de fecha 16 de octubre de 2019.
  - Contrato de fecha 17 de agosto de 2009 por el que la propiedad de la parcela donde se ubicará la torre da su consentimiento a la empresa para instalarla.
  - Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca de fecha 15 de enero de 2020, donde se concluye, con las consideraciones en él expuestas, y que se dan por reproducidas, que el proyecto no debe someterse a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
  - Resolución favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, con fecha de registro de salida de 5 de marzo de 2020, en materia de patrimonio cultural.
  - Compromiso de la promotora de proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la obligación de demolición sin derecho a indemnización, en el momento que lo requiera la Administración, de fecha 30 de septiembre de 2019.
  - Escrito de la promotora, de fecha 3 de diciembre de 2019, en cuanto al plazo de la obra solicitada y justificación de su provisionalidad a efectos de temporalidad.
  - Justificación de no necesidad de Autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea de fecha 30 de septiembre de 2019.

- Informe municipal de fecha 9 de diciembre de 2019, en el que se informa lo siguiente:

*"Revisado el expediente hasta a día 09/12/2019 se acreditan las siguientes circunstancias:*

- a) *Existe solicitud de licencia urbanística para obra y actividad de carácter provisional.*
- b) *El suelo donde se pretende instalar la Torre de Medición se encuentra sobre Suelo Rústico, calificado por las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Iniesta y por el Reglamento del Suelo Rústico en las siguientes categorías:*
  - *En las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Iniesta, se incorpora la parcela en clase de suelo rústico no urbanizable en zona N-5 suelo agrícola o forestal*
  - *Por otra parte, se aplica el Decreto 242/2004 de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (RSR en adelante). Y la Orden de 31 de marzo de 2003, 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. Este Reglamento califica el suelo como:*

*\* Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural – Formación Boscosa Natural "pinares y encinares".*

- c) *En aplicación del artículo 18.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística*  
*"Artículo 18. Licencias urbanísticas para obras, usos y actividades de carácter provisional.*



2. Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen."

Revisado el proyecto aportado para la solicitud de Licencia, el técnico que suscribe, verifica que la instalación a colocar tiene carácter provisional y desmontable, y que una vez finalizado el periodo de uso fijado se podrá retirar sin generar perjuicios en el entorno natural donde se ubica.

d) En aplicación del artículo 18.4 del Reglamento de Disciplina Urbanística

"Artículo 18. Licencias urbanísticas para obras, usos y actividades de carácter provisional.

4. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.

Revisado el proyecto aportado para la solicitud de Licencia, el técnico que suscribe, verifica que las obras a ejecutar son las mínimas necesarias y que la instalación es fácilmente desmontable.

e) Que el proyecto, dada su ubicación y carácter provisional, no impide la ejecución del planeamiento previsto.

f) Que efectivamente, no se trata de un uso residencial ni permanente, ni temporal.

g) Que existe, como documento aportado al expediente, declaración de Asunción expresa de demolición sin derecho a indemnización, así como la obligación de inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar (Cuenca), tras la concesión de la licencia. Firmado en fecha de 30/09/2019.

h) Que la instalación prevista NO está prohibida por la legislación urbanística o sectorial ni tampoco por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial."

#### ESTUDIO TÉCNICO

##### **Justificación del proyecto:**

ELAWAN ENERGY estudia la viabilidad de instalar un parque eólico en el término municipal de Iniesta, provincia de Cuenca.

Para el estudio de viabilidad de dicho parque es necesaria la instalación de una torre de medición próxima al emplazamiento para medir el viento de la zona con precisión para posteriores estudios. Se estima que la instalación esté activa durante tres años, procediéndose pasado ese plazo a su desinstalación y restitución del terreno.

El presente Proyecto tiene por objeto definir en líneas generales las condiciones que se deben tener en cuenta a la hora de la instalación de la torre de medición de 99,80 metros de altura máxima.

El proyecto es de carácter general, pudiéndose introducir pequeñas modificaciones según las características topográficas, geológicas, etc. del lugar en el que se va a colocar la torre de medición.

##### **Descripción del Proyecto.**

La ubicación de la torre de medición es la definida por las coordenadas siguientes:

<b>UTM ETRS89 Huso 30</b>		<b>Geográficas WGS84</b>
X: 608729		Lat: 39.5734°
Y: 4381172		Lon: -1.7341°
<b>ELEVACIÓN (m): 927 m</b>		<b>ALTURA DE LA TORRE: 98 + 1.5 m</b>

Este punto se ubica en la parcela siguiente:

Provincia: Cuenca.

Municipio: Iniesta.

Polígono: 1.

Parcela: 1.

La instalación es una estación de medición de viento utilizada para la obtención de la distribución de velocidades y datos ambientales (temperatura, humedad...) característicos del emplazamiento objeto de estudio.

  
La torre constará con cuatro mediciones de velocidad del viento a cuatro alturas (99.5, 95.5, 80 y 60 m), dos mediciones de dirección (95.5 y 60 m), y un sensor de medición de temperatura. Estas mediciones se realizan por medio de anemómetros, veletas y un sensor de temperatura.

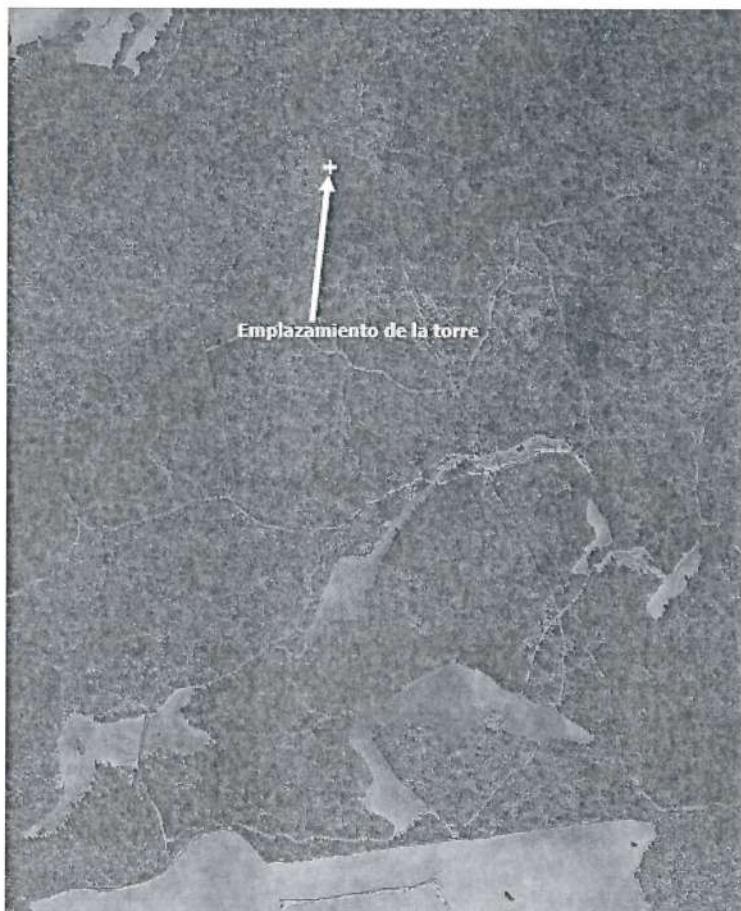
Estos sensores se colocan en una estructura de 97,5 metros de altura, de celosía de sección triangular de 470 mm de lado, arriostrada en tres direcciones mediante sirgas de acero galvanizado a diferentes alturas.

  
Los anclajes para las sirgas de arriostrado se ubican a 50 metros en su distancia más grande, con lo que la superficie ocupada por la instalación es un triángulo de unos 3.248 m<sup>2</sup>, aunque la afección al terreno es de sólo 14 m<sup>2</sup>.

  
El sistema de anclajes de los vientos será mediante chapas enterradas y tirante, utilizando el peso de la tierra, según dimensiones facilitadas por el fabricante.

La torre tendrá en su parte inferior un armario donde irá instalado el logger, equipo electrónico que se encarga del almacenamiento de los datos (se incluye documentación). Este equipo realiza mediciones cada segundo, efectuando a continuación la media de diez minutos y almacenando dicha información en unas tarjetas de memoria. La torre dispondrá también de un módulo de comunicaciones GSM/GPRS que permita la conexión con la torre desde cualquier lugar, para la realización de descargas periódicas sin tener que visitar el emplazamiento.

La torre viene pintada en color rojo y blanco, por lo que la hace altamente visible a una distancia considerable. Este tipo de pinturas son especialmente útiles para aviación, ya que es una torre de gran altura que se divisa desde lejos.



### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Comenzar señalando, que la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional constituye una posibilidad excepcional, manifestación del principio de proporcionalidad, que sin perjuicio de otros requisitos que debe de cumplir, y que luego se detallarán, debe de tener una vocación de provisionalidad. A su vez este concepto de provisionalidad va íntimamente relacionado, no con el de permanencia, sino con su aptitud de poder ser desmontadas y trasladadas de forma fácil y rápida (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 22 de enero de 2002, dictada siguiendo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Ejemplo sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de julio de 1994).

Así, deben de entenderse como obras provisionales aquellas que son "fácilmente desmontables", pues la provisionalidad hace referencia a la facilidad de su desmontaje, no a su mera posibilidad. En efecto, toda obra es susceptible demolición o de desmontaje con técnicas más o menos sofisticadas, así es que la mera demolición, o reposición del suelo a su estado originario no puede ser el criterio de interpretación decisivo, ya que de aceptarse en todos sus términos, determinaría que toda obra fuese provisional, en contra de la excepcionalidad de la norma, pues toda obra es susceptible de demolición o desmontaje, con aplicación de técnicas más o menos sofisticadas (sentencia del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1999). Posteriores sentencias

han delimitado este concepto, como por ejemplo, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 30 de abril de 2007, o la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 30 de marzo de 2007.

En este sentido, el Decreto 242/2004, de 27 julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, establece:

*"DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. Régimen de autorización provisional de determinadas actividades.*

*Queda expresamente exceptuada de sometimiento al procedimiento de calificación urbanística, debiendo someterse al régimen de autorización provisional de actividades previsto en el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la instalación de torres de medición de viento destinadas a realizar los Planes de investigación eólica previstos en los Planes eólicos estratégicos que hayan sido aprobados por la Consejería competente, en virtud de la normativa reguladora del aprovechamiento de energía eólica mediante parques eólicos."*

Dicho lo anterior, continuar señalando que la figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en el artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en el artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RDU). Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

#### Artículo 172 del TRLOTAU. El régimen de autorización provisional de actividades.

*1.- Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rural, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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 las licencias de obra."*

#### Artículo 18 del RDU. Establece, además de la provisionalidad, el resto de requisitos que deben ser cumplidos:

*1. Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificados de carácter provisional, en suelo urbanizable o rural, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.*

*2. Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.*

*3. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:*



*Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.*

*Que no se trate de usos residenciales.*

4. *Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.*
5. *Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.*
6. *La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.*
7. *En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.*



  
Artículo 32. Del Reglamento de Disciplina Urbanística, preceptúa:

  
*Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales.*

1. *La autorización de usos, obras y actividades provisionales se tramitará de conformidad con el procedimiento aplicable a las licencias urbanísticas de obras, y requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente, cuyo contenido y, en su caso, condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínimas de ésta.*
2. *A la solicitud de licencia de usos, obras y actividades provisionales deberá adjuntarse:*
  - a) *Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.*
  - b) *Plano de emplazamiento.*
  - c) *El presupuesto estimado de las obras desglosado por partidas y la memoria de calidades.*
  - d) *Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, cuando el uso provisional implique la ejecución de alguna obra para la que sea exigible dicho proyecto.*
3. *El plazo máximo para la resolución de estas licencias será el determinado en las Ordenanzas Municipales, que en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses, siendo éste el plazo aplicable en defecto de previsión expresa en las mismas.*

*No obstante, la remisión del expediente administrativo a la respectiva Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia.*

Pues bien, analizada en lo que ahora nos atañe, la figura de licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional y su regulación, debe señalarse que tanto de la documentación existente en el expediente remitido por el municipio, como de todo lo expuesto a lo largo del presente informe, se concluye que el proyecto objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se otorgue esta licencia provisional. A saber:

1. Se trate efectivamente de suelo rústico.
2. La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
3. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
4. No impiden la ejecución del planeamiento.

No se trata de usos residenciales.

6. Se ha 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.
7. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

#### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo. Se hace constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de Iniesta, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

#### PUNTO 4.2.- EXPEDIENTE 1/20, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA “VALLADO PROVISIONAL DE PARCELA”, PROMOVIDA POR D. JOSÉ ROBERTO SUÁREZ MONEDERO, EN LA LOCALIDAD DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

#### ANTECEDENTES DE HECHO



## Castilla-La Mancha

Primero.- Con fecha 23 de octubre de 2019 tiene entrada en el registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Sin perjuicio de lo anterior, el Servicio de Urbanismo recibe el expediente con fecha 26 de febrero de 2020.

Segundo.- Revisada la documentación se comprueba que el expediente está completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 13 de noviembre de 2018 y documentación complementaria.
2. Solicitud de Informe a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Delegación Provincial de Cuenca de fecha 7 de octubre de 2019.
3. Información general de vallados de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 19 de abril de 2016, donde se establecen las condiciones en las que hay obligatoriedad de ser tramitados por la Dirección Provincial según la Normativa vigente; entre esos casos no se encuentra esta actuación, por tanto, según se expresa en la misma información general de vallados, no es necesario contar con informe o autorización expresos de esta Delegación Provincial.

4. Memoria de vallado de carácter provisional en parcela urbanizable.

Escrito del promotor de fecha 11 de octubre de 2019 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.

6. Informe técnico municipal de fecha 7 de octubre de 2019, del siguiente tenor literal:

*ASUNTO: Vallado en suelo urbanizable*

*El Técnico Municipal que suscribe, examinado la solicitud de licencia urbanística presentada D. José Roberto Suárez Monedero, consistente en: vallado de carácter desmontable de una parte de finca situada conforme al Plan de Ordenación Municipal en **SUELLO URBANIZABLE** en el **SECTOR 12 "Santa Catalina"**, y parcela catastral 16163A042003540000DI, formula el siguiente*

### INFORME

**PRIMERO.**- *Las obras que se pretenden realizar de vallado con malla metálica de simple torsión, es una construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica. La realización del vallado de la finca, es en sí el propio reconocimiento de delimitación de la propiedad. Estos terrenos se adscriben en **SUELLO URBANIZABLE** localización **SECTOR 12 "Santa Catalina"**.*

**SEGUNDO.**- *Que el tipo de obra a realizar y su ubicación son conformes al Plan de Ordenación Municipal vigente actual. (art.- 4.4.13.) y a la Ordenanza Municipal de caminos rurales de la localidad y por tanto en concordancia con el artículo 34.1 del RSR LOTAU no impidiendo la ejecución del planeamiento destinándose para uso agrícola y no residencial.*

**TERCERO.-** Que la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha en su artículo 67. **El régimen del suelo urbanizable sin programar, dice textualmente:** "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 el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

.../...

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"

En dicho Sector **no se ha iniciado**, ni se ha aprobado ningún Programa de Actuación Urbanizadora para su desarrollo. Así mismo dichas obras tendrán carácter provisional y por parte del promotor se ha presentado asunción, en este Ayuntamiento de dicho apartado b) que se adjunta con la documentación.



**CUARTO.-** Conforme a la Ley 4/2007 de 08-03-2007 de Evaluación Ambiental en Castilla la Mancha, dado que la superficie a vallar es menor de 2000,00 metros lineales, y tampoco supera la extensión de 5 Hectáreas, siendo la **superficie a vallar de 0,0816 Ha (816,00 m<sup>2</sup>)**, por tanto este vallado en concordancia con el artículo 34.3 del RSR LOTAU. Se adjunta informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

**QUINTO.-** Dada la ubicación de la parcela, esta no tiene ninguna afección con otras Administraciones públicas.

**SEXTO.-** Atendiendo al artículo 45 del RSR LOTAU en su punto 2, dado que no es preceptiva la calificación urbanística para este acto, la actuación NO afecta a un espacio en régimen de protección preventiva, ni a Área protegida ya declarada. Se ha solicitado informe a la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, estando pendiente de su emisión, (se adjunta escrito de petición del mismo).

Estas obras a ejecutar son mínimas y de fácil desmontaje (art 18.4 RDUTRLOTAU) quedando condicionado su autorización al informe preceptivo de la Comisión Provincial de Urbanismo."

#### ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria técnica que nos ocupa, redactada por D. Arturo Martínez Lillo, Ingeniero Agrónomo, en la misma pueden observarse los datos que se indican a continuación:

El objeto de la memoria es describir las características constructivas del vallado de una parcela. La parcela donde se proyecta es realizar el vallado se corresponde con: parcela 354 del polígono 42 del término municipal de Las Pedroñeras (referencia catastral 16163A042003540000DI).

Dicha parcela se encuentra dividida en 2 subparcelas:

- Subparcela 1A de superficie 9.794 m<sup>2</sup>.
- Subparcela 1B de superficie 3.374 m<sup>2</sup>.



Es concretamente la suparcela 1B la que será objeto del vallado, propiedad del promotor.

La parcela 1B, donde se pretende llevar a cabo la actuación, es tierra de labor de secano, tiene forma trapezoidal encontrándose al día de hoy como un erial. Dicha parcela tiene parte en suelo rústico y parte en suelo urbanizable (Sector S-12 "Santa Catalina").

- Suelo Rústico: superficie 2.558 m<sup>2</sup>.  
perímetro 244,79 ml.
- Suelo Urbanizable: superficie 816 m<sup>2</sup>.  
perímetro 177,94 ml.

El perímetro de la subparcela 1B es de 261,43 ml.

El cerramiento se realizará con malla de 2,00 metros de altura de simple torsión galvanizada en caliente de trama 40/14, tipo Teminsa, y postes de tubo de acero galvanizado por inmersión de 48 mm de diámetro, recibidos con hormigón HM-20/P/20/II.

El uso que se le dará a la parcela objeto de vallado será el de almacenamiento, de forma ocasional y provisional, de palots y cajas.

Se estima una valoración de las obras del vallado de la subparcela 1B, en el suelo urbanizable de 800 €.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en los artículos 67 y 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en los artículos 18 y 32 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

##### 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 del TRLOTAU. 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 Ordenación del Territorio y 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 las licencias de obra.”*

Artículo 18 del RDU. Establece, además de la provisionalidad, el resto de requisitos que deben ser cumplidos:

*“1. Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificados de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión*

Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

2. Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.

3. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

- Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.
- Que no se trate de usos residenciales.

4. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.

5. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.

6. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará sujeta a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

7. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado."

Artículo 32. Del Reglamento de Disciplina Urbanística, preceptúa:

Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales.

1. La autorización de usos, obras y actividades provisionales se tramitará de conformidad con el procedimiento aplicable a las licencias urbanísticas de obras, y requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente, cuyo contenido y, en su caso, condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínimas de ésta.

2. A la solicitud de licencia de usos, obras y actividades provisionales deberá adjuntarse:

- a) Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.
- b) Plano de emplazamiento.



- c) El presupuesto estimado de las obras desglosado por partidas y la memoria de calidades.
- d) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, cuando el uso provisional implique la ejecución de alguna obra para la que sea exigible dicho proyecto.

3. El plazo máximo para la resolución de estas licencias será el determinado en las Ordenanzas Municipales, que en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses, siendo éste el plazo aplicable en defecto de previsión expresa en las mismas.

No obstante, la remisión del expediente administrativo a la respectiva Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia.

Continuar señalando que la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional constituye una posibilidad excepcional, manifestación del principio de proporcionalidad, que sin perjuicio de otros requisitos que debe de cumplir, y que luego se detallarán, debe de tener una vocación de provisionalidad. A su vez este concepto de provisionalidad va íntimamente relacionado, no con el de permanencia, sino con su aptitud de poder ser desmontadas y trasladadas de forma fácil y rápida (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 22 de enero de 2002, dictada siguiendo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Ejemplo sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de julio de 1994).



Así, deben de entenderse como obras provisionales aquellas que son "fácilmente desmontables", pues la provisionalidad hace referencia a la facilidad de su desmontaje. Posteriores sentencias han delimitado este concepto, como por ejemplo, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 30 de abril de 2007, o la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 30 de marzo de 2007.

  
De acuerdo con todo lo expuesto, especialmente con las características técnicas y justificaciones reflejadas en la Memoria Descriptiva remitida, con el contenido del informe técnico municipal y con lo establecido, entre otras, en las sentencias citadas, puede concluirse que en este supuesto se da el requisito de provisionalidad, ya que las obras solicitadas, son "fácilmente desmontables".

Por todo ello se concluye que el proyecto objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se otorgue esta licencia provisional. A saber:

- 1. Se trata efectivamente de suelo urbanizable, Sector 12 "Santa Catalina", sin PAU aprobado.
- 2. La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
- 3. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
- 4. No impiden la ejecución del planeamiento.
- 5. No se trata de usos residenciales.
- 6. Se ha 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.
- 7. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

## ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo, **condicionando su eficacia** a la obtención de la pertinente autorización por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**, en materia de patrimonio cultural, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de LAS PEDROÑERAS. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril. Se hace constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.



**PUNTO 5º-** Expedientes de construcción e instalaciones en suelo rústico, para concesión de la **Calificación Urbanística, si procede**:

**PUNTO 5.1.- EXPTE. 20/19. "EXPLORACIÓN GANADERA PARA POLLOS DE ENGORDE Y LÍNEA ELÉCTRICA DE ABASTECIMIENTO", promovido por D. ROBERTO LEGAZPE GUTIÉRREZ, dentro de los términos municipales de TINAJAS y VILLABA DEL REY (Cuenca).**

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de "reserva", como "no urbanizable de especial protección".

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

### **A. AYUNTAMIENTO DE TINAJAS:**

1. Solicitud de licencia municipal y de calificación urbanística de fecha 16 de mayo de 2019.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:



- D.O.C.M. nº 229, de 20 de noviembre de 2019 y corrección de errores en el DOCM de 29-11-2019.
- Las Noticias de Cuenca, de 29 de noviembre de 2019.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 10 de enero de 2020.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de fecha 31 de agosto de 2019.
4. Informe municipal de fecha 31 de agosto de 2019 relativo a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 10 de enero de 2020, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección.
6. Solicitud de fecha 31 de octubre de 2018 de autorización de abastecimiento de agua a la Confederación Hidrográfica del Tajo. Requerimiento de documentación por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 24 de junio de 2019.
7. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca de la Conserjería de Desarrollo Sostenible, de fecha 14 de mayo de 2019, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a Evaluación Ambiental.
8. Autorización de intervención arqueológica de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 14 de octubre de 2019.
9. Informe de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Sanidad de fecha 1 de marzo de 2019 donde se recogen las observaciones oportunas al respecto, que se dan por reproducidas.
10. Autorización Administrativa de Industria, en tramitación según escrito de 23 de agosto de 2019.
11. Autorización de cruzamiento por parte del Ayuntamiento de Tinajas, según escrito de fecha 26 de octubre de 2019.

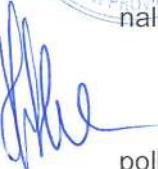
#### B. AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DEL REY:

1. Solicitud de licencia municipal y de calificación urbanística de fecha 6 de noviembre de 2019.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 196, de 3 de octubre de 2019
  - Las Noticias de Cuenca, del 27 de septiembre al 3 de octubre de 2019.
3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, con fecha 18 de noviembre de 2019.

4. Informe municipal de fecha 6 de noviembre de 2019 relativo a las siguientes cuestiones:
  - 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.
  - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 4 de noviembre de 2019, donde se establece que los terrenos están clasificados en parte como Suelo Rústico de Reserva y como Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 8 de octubre de 2019, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a Evaluación de Impacto Ambiental.
7. Autorización de intervención arqueológica de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 14 de octubre de 2019.
8. Informe del Servicio de Industria y Energía de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 27 de noviembre de 2019.
9. Autorización de cruzamiento por parte del Ayuntamiento de Villalba del Rey, según escrito de fecha 19 de septiembre de 2019 y del propietario de la parcela 97 del polígono 508, según escrito de fecha 3 de junio de 2019.
10. Autorización al promotor del cruzamiento por la parcela 5677, polígono 501, de fecha 10 de febrero de 2020.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación, vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

#### ESTUDIO TÉCNICO

  
  
 Se trata de un proyecto de construcción e instalación de una explotación intensiva para pollos de engorde en el T.M. de Tinajas (Cuenca), se pretende llevar a cabo en el polígono 510, parcela 44.

  
 La explotación avícola que se pretende llevar a cabo será en régimen intensivo y consiste en la construcción de una explotación ganadera con el establecimiento de 1 nave con una capacidad productiva por ciclo de 38.880 pollos de engorde/ciclo/cada nave, tipo broiler, la capacidad productiva será de 321.840 pollos/año.

Las instalaciones se ubican en la parcela 44 del polígono 510, paraje "Castillejo", del T.M. de Tinajas (Cuenca).

Referencia catastral	Polígono 510, Parcela 44
Uso principal	Agrario
Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	78.487

Las superficies de la construcción que conformarán la explotación ganadera se recogen en el siguiente cuadro:



Cuadro 02: Cuadro de superficies

CUADRO RESUMEN-SUPERFICIES	
	<b>Superficie Útil</b>
Cebadero	2.160,00 m <sup>2</sup>
Instalaciones Técnicas	22,62 m <sup>2</sup>
Aseo	4,58 m <sup>2</sup>
Oficina	21,78 m <sup>2</sup>
Porche	26,26 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie ÚTIL</b>	<b>2.235,24 m<sup>2</sup></b>
<b>Total superficie CONSTRUIDA</b>	<b>2.320,00 m<sup>2</sup></b>



En este lugar se plantea edificar la granja, la cual deberá estar dotada de un suministro energético acorde con sus previsiones internas.

Para resolver la demandada energética se pretende instalar una línea de media tensión y un transformador que permita alimentar los servicios de la actividad.

Con esta finalidad se redactó en enero de 2019 el proyecto que definía las instalaciones necesarias. Durante la tramitación del mismo han surgido problemas debido a que el tendido original atravesaba una zona de interés arqueológico; lo cual hace necesario modificarlo para evitar el paso por dicho yacimiento.

El abastecimiento eléctrico se conecta a una línea de MT que suministra a unos repetidores de telecomunicaciones cercanos.

En el presente trabajo reformado se va a definir la nueva línea y el centro de transformación intemperie; determinando los elementos que constituirán la instalación, los trabajos a desarrollar y los componentes previstos para su materialización.

La previsión de potencia está hecha considerando las necesidades determinadas en el proyecto de la granja las cuales ascienden a unos 50 kW. En función de esto, de posibles ampliaciones y considerando la normalización de transformadores, se proyecta la implantación de un centro de intemperie de 100 kVA. Se prevé un plazo de ejecución para que las obras queden concluidas de unos cuatro meses, contados tras la obtención de todos los permisos.

Las especificaciones eléctricas de partida serán:

- .. corriente..... alterna trifásica
- a. frecuencia ..... 50 Hz
- b. potencia ..... 100 kVA
- c. tensión nominal..... 15 kV
- d. tensión prevista..... 20 kV
- e. tensión mas elevada..... 24 kV

Las instalaciones, toman su alimentación desde la red de media tensión de la compañía Unión Fenosa Distribución.

Como la red de conexión posee protecciones que eliminan cualquier posible defecto en un tiempo inferior a un minuto, las instalaciones son de categoría A.



Se diseña una línea mixta formada por dos tramos aéreos uno de derivación y otro final; una conducción intermedia soterrada; y un centro de transformación sobre columna.

Las instalaciones de mediana tensión que se van a describir en este proyecto son:

- f. derivación aérea
- g. enlace subterráneo
- h. tramo final aéreo
- i. centro de transformación intemperie

En la siguiente tabla se recogen las dimensiones del tendido, medidas en planta:

Tendido	Inicio	final	longitud (m)	observaciones
Entronque – secc. compañía	Apoyo derivación	Apoyo 0	7	Aéreo
Entronque – secc. abonado	Apoyo 0	Apoyo 1	16	Aéreo
Subterráneo	Apoyo 1	Apoyo 2	900	Subterráneo
Final	Apoyo 2	Apoyo 3 (CTI)	80	aéreo

Seguidamente se adjunta una lista con la relación de propiedades afectadas por el trazado de la línea:



Término municipal	Polígono	Parcela	Longitud zanja	Vuelo ml	nº apoyo	observaciones
Villalba del Rey	501	5677	15	16	0,1	
Villalba del Rey	501	5861	302	7	0	
Villalba del Rey	501	9004	387			camino
Villalba del Rey	501	97	150			
Tinajas	510	57	61	65	2	
Tinajas	510	9002		7		camino
Tinajas *	510	44		8	3	

\* parcela correspondiente a la implantación de la granja

El abastecimiento de agua potable para satisfacer las necesidades de la instalación proyectada se llevará a cabo desde un sondeo, estando en trámite ante la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para asegurar el abastecimiento a las instalaciones hasta su obtención, se instalará un depósito que tendrá una capacidad para el suministro de 2-3 días mínimo. El depósito tendrá una capacidad de 30 m<sup>3</sup> en la nave. Toda la red de abastecimiento de agua partirá de este depósito.

Para la instalación de la red de saneamiento, se proyecta una red de evacuación de aguas separativa y ramificada con un colector para la evacuación de aguas residuales procedentes de la actividad humana, con la instalación de un depósito de almacenamiento de aguas procedentes del aseo de 6 m<sup>3</sup> con instalación enterrada en el suelo.

  
La red de saneamiento de aguas residuales procedentes de la actividad humana por el aseo de personal, desaguará en una arqueta sifónica de entrada al depósito de almacenamiento enterrado pasando por una arqueta de registro.

En resumen, para calcular el porcentaje de ocupación, hay que tener en cuenta la superficie de la finca correspondiente, que en este caso es de 78.487 m<sup>2</sup>, con una superficie construida y ocupada de 2.320 m<sup>2</sup>. Por lo tanto, el porcentaje de ocupación será 2,96 %.

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.b) de la ITP (granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

### INFORME JURÍDICO

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 Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en suelo rural de reserva y suelo rural no urbanizable de especial protección. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54 y 61 del TRLOTAU y 37 del RSR.

El TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal".

### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para el uso y características reconocido en el Proyecto informado, condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones por parte de la CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES, en materia de patrimonio cultural, y de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO, en materia de abastecimiento de agua, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por los Ayuntamientos de TINAJAS y VILLALBA DEL REY. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.



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 (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.

- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

### PUNTO 5.2.- EXPTE. 61/18. Proyecto relativo a "LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE NÚCLEO ZOOLÓGICO", promovido por ASOCIACIÓN ROMAVE PROTECCIÓN ANIMAL, dentro del término municipal de VILLANUEVA DE LA JARA (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de "reserva", como "no urbanizable de especial protección".



El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 29 de abril de 2019.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, de fecha 11 de octubre de 2019, notificado en fecha 19 de diciembre de 2019.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 113 de 12 de junio de 2019.
  - Diario digital "Voces de Cuenca", de 13 de junio de 2019.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 18 de septiembre de 2019.

4. Informe de Alcaldía de fecha 19 de septiembre de 2019 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:



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.

Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.

5. Certificado municipal de fecha 18 de septiembre de 2019, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural (protección arqueológica) y según el informe de la Confederación Hidrográfica del Jucar de fecha de 3 de diciembre de 2019 Ambiental (río Valdemebra, pequeña parte de la parcela 324).
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 10 de junio de 2019, según el cual, no es necesario ser sometido al procedimiento reglado de Evaluación Ambiental el proyecto que nos ocupa.
7. Solicitud a la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, de fecha 3 de junio de 2019.
8. Solicitud de informe a la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de 3 de junio de 2019.
9. Informe del Ayuntamiento de Villanueva de la Jara, sobre la excepcionalidad e idoneidad de la obra solicitada, de fecha 21 de febrero de 2020, en el que informa que el proyecto:  
*“...Con este proyecto se pretende potenciar el cuidado y bienestar de los animales abandonados con la garantía de que dichos animales estén en las mejores condiciones posibles”*

*con el beneficio que reporta al municipio y localidades colindantes, previniendo accidentes que puedan ocasionar graves daños tanto personales como materiales.*

*La actuación es compatible con el carácter rural del suelo tiene un relevante interés social y económico para el municipio, que no cuenta con animales abandonados sueltos que puedan generar accidentes y graves daños personales y materiales a los habitantes del municipio, transeúntes y visitantes, por todo ello está más que justificada la excepcionalidad sobre las parcelas donde se ubica la actividad tal y como refleja el artículo 3.3 de la Instrucción Técnica de Planeamiento.”*

10. Acreditación de la excepcionalidad recogida en la Orden 4/2020, de la Consejería de Fomento, justificada por el promotor según exposición de fecha 10 de diciembre de 2019.
11. Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 3 de diciembre de 2019..
12. Informe de fecha 27 de noviembre de 2019 de los Servicios Veterinarios Oficiales de la Comarca Ganadera de Motilla del Palancar de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, para concesión de licencia urbanística para la actividad de núcleo zoológico en Villanueva de la Jara.
13. Informe del Servicio de Salud Pública de la Delegación Provincial de Consejería de Sanidad de fecha 23 de octubre de 2019.

14. Justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica:

Agua: de un pozo. Pendiente de autorización CHJ

Saneamiento: fosa séptica

Energía eléctrica: en el presupuesto del proyecto, las instalaciones eléctricas tienen un importe de 2.141,07 €.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación, vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

#### ESTUDIO TÉCNICO

El presente proyecto tiene como objeto la descripción de una pequeña explotación o núcleo zoológico para el cuidado de animales. La explotación no tiene ningún fin de explotación ganadera como tal, no se realiza la compra y venta de animales.

La asociación promotora recoge animales abandonados y los cuida. Es una actividad totalmente libre de lucro. Es una actividad para el beneficio social y animal, de Villanueva de la Jara y los pueblos colindantes. Desde esta Asociación, con la puesta en marcha de este proyecto se desea evitar el abandono de animales, potenciar el cuidado y bienestar de todo tipo de animales y de los voluntarios que desean cuidar de estos animales, se les facilita unas instalaciones adecuadas para el desarrollo de actividades benéficas para el cuidado de dichos animales.

Con el presente documento se quieren legalizar todas las construcciones que se han ido construyendo con el paso de los años por la promotora (naves, perreras), todas ellas se han ido construyendo en conjunto con una primera nave almacén que si obtuvo los permisos para nave almacén (se aporta licencia municipal de fecha 28 de abril de 2010).

La actividad se llevará a cabo en el Término Municipal de Villanueva de la Jara (Cuenca) estará ubicada en el Polígono 23 parcelas 329, 334, 335 y 324. Superficie total: 12.253 m2.



PARCELA	SUPERFICIE
329	1.702
334	5.061
335	2.186
324	3.304
<b>TOTAL</b>	<b>12.253</b>

Superficie total ocupada en la parcela:

CONSTRUCCIONES EN EL TOTAL DE LA PARCELA	SUPERFICIE	SITUACION
CASETA APEROS	56 m <sup>2</sup>	CON LICENCIA
NAVE ALMACEN	69.63 m <sup>2</sup>	A LEGALIZAR
CONSTRUCCIONES DEL NUCLEO ZOOLÓGICO (*)	126.37 m <sup>2</sup>	A LEGALIZAR
<b>TOTAL CONSTRUIDO</b>	<b>252 m<sup>2</sup></b>	<b>2.05 % de superficie construida</b>
OTRAS SUPERFICIES OCUPADAS		
ESTERCOLERO	39.68	A LEGALIZAR
BALSA	13.50	A LEGALIZAR
<b>TOTAL OCUPADO</b>	<b>305.18 m<sup>2</sup></b>	<b>2.49 % de superficie ocupada total</b>

*Plus*  
  
 Por parte del Promotor, se compromete a acometer con una REPLANTACIÓN compensatoria de acuerdo al art. 38.1. 2º que se asumirá en las condiciones que determine, bien la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, o bien el Órgano Ambiental. En la actualidad ya existen plantados nogales y otros árboles en la parcela en una superficie superior al 50 % del total. Se aporta plano estableciendo gráficamente una superficie a reforestar de 6.174,21 m<sup>2</sup>, correspondiente al 50,16 % de la parcela.

*C.P.*  
 El promotor dispondrá de un número de perros aproximado de 20. Las razas de los animales son sin determinar. También dispone de un caballo y burros. Y en la explotación se pueden encontrar un pequeño número de gatos y alguna gallina.

Como ya se ha indicado, el conjunto de las cuatro parcelas tiene una superficie total de 12.253 m<sup>2</sup>. En la actualidad se encuentra vallada la unión de las parcelas 334, 335 y 324; en la parcela 334 existe una Caseta de aperos, y existe nave almacén que se construyó en 2013 como refugio del guardés, y zona de reuniones. A su vez, se encuentra vallada la parcela 324, 3.304 m<sup>2</sup>, que es donde se va a desarrollar la actividad del núcleo zoológico propiamente dicho. En este recinto vallado es donde el promotor dispone de diferentes apartados y casetas para el refugio de los animales.

DESCRIPCION SUB-VALLADOS	EDIFICACIONES	SUPERFICIE VALLADO
Vallado para el caballo	Cuadra de 70.40 m <sup>2</sup> construidos	542.69 m <sup>2</sup>
Estercolero	Superficie hormigonada de 39.68 m <sup>2</sup> incluye balsa de recogida de lixiviados	40 m <sup>2</sup>
Vallado almacén	Nave almacén de 22.5 m <sup>2</sup> construidos	101.48 m <sup>2</sup>
Vallado perrera-lazareto	Perrera 10.08 m <sup>2</sup> construidos	100.15 m <sup>2</sup>
Vallados pequeños	Perreras de 3 m <sup>2</sup> aproximadamente	23-29 m <sup>2</sup>
Zona común	Balsa de agua de 32.5 m <sup>2</sup>	1348.14 m <sup>2</sup>

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 12.253 m<sup>2</sup>s y la superficie total ocupada es de 305,18 m<sup>2</sup>c, lo que supone una ocupación de 2,49 %.

Descripción de la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL USO DOTACIONAL PRIVADO (OTROS EQUIPAMIENTOS), de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.4.c) de la ITP (otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares) y 11.4.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 32 del RSR. La superficie mínima es de 15.000 m<sup>2</sup>.

#### SOBRE LA EXCEPCIONALIDAD AL REQUISITO DE SUPERFICIE MÍNIMA Y DE PORCENTAJE DE OCUPACIÓN.



Según expone el promotor, se justifica no haber podido adquirir más parcelas colindantes a las que ya disponen en propiedad, desde todas las partes de la sociedad se ha intentado comprar parcelas o arrendar otras parcelas, pero ello no ha sido posible ya que los propietarios colindantes no lo han facilitado.

#### INFORME JURÍDICO.

##### I. EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

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 Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rural. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54 y 60 del TR LOTAU y 37 del RSR.

El TR LOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal".

##### II. SOBRE EL INFORME PREVIO Y VINCULANTE FAVORABLE SOBRE LA EXCEPCIONALIDAD AL REQUISITO DE SUPERFICIE MÍNIMA Y DE PORCENTAJE DE OCUPACIÓN.



**El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad del requisito sustantivo de la superficie mínima de parcela, que en este caso es objeto de valoración en el otorgamiento de la calificación urbanística.**

El artículo 63.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, haciendo uso de la habilitación contenida en el artículo 15.2 del mismo texto legal se ha aprobado la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, , por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico que deroga la otrora Orden de 31 de marzo de 2003.

Descripción de la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL USO DOTACIONAL PRIVADO (OTROS EQUIPAMIENTOS), de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.4.c) de la ITP (otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares) y 11.4.c) del RSR. Este USO se desarrolla en el artículo 32 del RSR.

Establecido el USO de la instalación, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de la Consejería de Fomento, 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 (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

**Artículo 11. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada.**

*3. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.*

*4. La superficie máxima ocupada por la edificación será del 10% del total de la finca para las obras, construcciones e instalaciones descritas en el apartado 3 del presente artículo.*

*5. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.*

Por lo tanto, la instalación que nos atañe no cumpliría con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento, en cuanto al porcentaje máximo de ocupación.

Ahora bien, la ITP, también, dispone en su articulado:

**Artículo 3. Superficie mínima de las fincas y superficie máxima ocupada por la edificación.**

*3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:*

- a) *Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*
- b) *Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.*

- c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios, salvo en el supuesto de usos y actividades vinculados al sector primario que no impliquen transformación de productos.

*El informe al que se refiere el presente apartado se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.*

- d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

Que la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento ha aprobado, con fecha 25 de mayo de 2017, la Instrucción nº 5.- Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, publicada en el DOCM nº 152 de fecha 7 de agosto de 2017, que tiene por objeto aclarar el alcance de la excepción a la aplicación de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en actividades en suelo rústico, a que se refiere el punto 3 del artículo 3 de la ITP.

Con el objeto de justificar el relevante interés social o económico del caso que nos ocupa, debe considerarse la siguiente normativa, Reglamento (UE) nº 1303/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013 y Ley 5/2017, de 30 de noviembre, de Estímulo Económico de Zonas Prioritarias en Castilla-La Mancha que en su disposición adicional primera indica que al objeto de fomentar el tejido empresarial en determinadas zonas de la región que precisen de un especial estímulo, se acogerán a los instrumentos previstos en esta ley, aquellos municipios que acordó el Consejo de Gobierno dentro de la distribución municipal de la Inversión Territorial Integrada (ITI) Castilla-La Mancha que figura en el anexo del Decreto 31/2017, de 25 de abril, por el que se establece el procedimiento de gobernanza de la Inversión Territorial Integrada (ITI) de Castilla-La Mancha, en dicho anexo figura la provincia de Cuenca, con actuación preferente en núcleos de población de menos de 2.000 habitantes. Cuenca, reúne todos los requisitos: gran dispersión territorial de los núcleos de población, baja densidad, dificultad orográfica, dificultad en la gestión de recursos y servicios sobre el terreno, elevado envejecimiento de la población, nivel acentuado de pobreza y exclusión, elevado índice de ruralidad, desempleo, declive económico.

Por ello cualquier actuación que tienda al fomento de la actividad económica y el aprovechamiento sostenible de los recursos disponibles como objetivo de la recuperación sociodemográfica es de relevante interés social y económico.

De acuerdo con todo lo expuesto, puede concluirse que en este supuesto queda justificada la excepcionalidad, y que la instalación es de relevante interés social o económico.

Por todo ello, la instalación objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se informe favorablemente la excepcionalidad al cumplimiento del requisito sustantivo de porcentaje máximo de ocupación. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la legalización y ampliación de núcleo zoológico, donde el promotor desarrollará su actividad, con las características específicas en el estudio técnico. Se amplía la actividad existente.

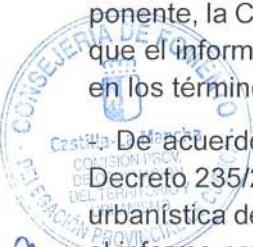


2. Se trata de un uso dotacional privado (otros equipamientos). La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos de lo manifestado en el informe del Ayuntamiento en el que acredita que “...la actuación es compatible con el carácter rural del suelo tiene un relevante interés social y económico para el municipio ...”.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. La finca vinculada a la instalación son las parcelas 324, 329, 334 y 335 de polígono 23 que tiene una superficie total y vinculada de 12.253 m2s.
6. La superficie total ocupada por la edificación es de 305,18 m2, lo que supone un porcentaje del 2,49 %.

#### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto:

-. De acuerdo con los artículos 3.3.c) de ITP y el art. 10.1.m) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea favorable a la reducción de la superficie de la finca de la actuación solicitada, en los términos indicados.

  
De acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de los pertinentes informes/autorizaciones por parte de la CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES, en materia de patrimonio cultural, y de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR, en materia de abastecimiento, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de Villanueva de la Jara. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

  
Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración fijado.

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 (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).

- Fijar el importe de 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 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.
- Al tratarse de una legalización el Ayuntamiento iniciará, en su caso, el pertinente expediente sancionador.

**PUNTO 5.3.- EXPTE. 65/19. Proyecto de “AUTORIZACIÓN DE EXPLOTACIÓN DE GRAVA Y ARENA DENOMINADA LA PLAYA, promovido por HORMIGONES ZÉNIT, S.L., dentro del término municipal de VALVERDE DE JÚCAR (Cuenca).**

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

  
El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

12. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 16 de abril de 2019.

13. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:

- D.O.C.M. nº 227, de 18 de noviembre de 2019.
- Periódico “Voces de Cuenca” de fecha 22 de noviembre de 2019.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 10 de enero de 2020.

14. Acreditación municipal de fecha 10 de enero de 2020 de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.

15. Informe municipal de fecha 13 de enero de 2020 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:

- d) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- e) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
- f) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.



16. Certificado municipal de fecha 13 de enero de 2020, donde se establece que los terrenos están clasificados según el planeamiento municipal en parte como Suelo Rústico de Reserva y en parte como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural Hidrológica..
17. Resolución de 22/01/2019, de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto: Autorización de explotación de grava y arena La Playa, situada en el término municipal de Valverde de Júcar (Cuenca), cuyo promotor es Hormigones Zenit, S.L. Expediente PRO-CU-18-0817.
18. Resolución de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 18 de febrero de 2019, informando favorablemente en materia de patrimonio cultural.
19. Resolución de 30 de agosto de 2019, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Cuenca de autorización de aprovechamiento de grava y arena para uso de árido, como recurso de la sección A), titulada "La Playa", nº 408, sita en el término municipal de Valverde de Júcar (Cuenca), así como del respectivo plan de restauración correspondiente a dicha explotación. Características:



- *Nombre y número del recurso: "La Playa", nº 408.*
- *Recursos minerales: ÁRIDOS (grava y arena).*
- *Duración de la autorización: hasta el agotamiento del recurso.*
- *Superficie autorizada: 1,00 Has (parte de la parcela 9001 del polígono 23 del t.m. de Valverde de Júcar (Cuenca), perteneciente al dominio público hidráulico del Embalse de Alarcón.*
- *Resolución del informe de impacto ambiental de fecha: 22.01.2019 (expediente ambiental PRO-CU-18-0817).*
- *Término municipal: Valverde de Júcar.*
- *Provincia: Cuenca.*
- *Garantía de restauración constituida por importe de: 20.118,47 € (fecha de constitución 14.08.2019).*

20. Autorización de fecha 28 de mayo de 2018 de la Confederación Hidrográfica del Júcar para extracción de áridos en zona de dominio público hidráulico del embalse de Alarcón, en término municipal de Valverde de Júcar (cuenca).

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

#### ESTUDIO TÉCNICO.

La explotación tendrá como objetivo la obtención de gravas y arenas para abastecer las necesidades de la empresa solicitante, la cual tiene como actividad principal la venta de material para su uso en la construcción (hormigón y áridos).

Para la selección de la superficie solicitada, la empresa promotora ha analizado en los términos municipales situados alrededor de la localidad de Valera de Abajo, principalmente la disponibilidad de terrenos, bien mediante la compra o arrendamiento, la ausencia de espacios naturales protegidos y la existencia de indicios de la presencia del recurso objeto de explotación mediante el empleo de mapas geológicos elaborados por el Instituto Geológico minero de España.

La cantera se ubica en terrenos pertenecientes al embalse de Alarcón, dentro del término municipal de Valverde de Júcar (Cuenca), al sur y a 2,750 Km de dicha localidad.

Concretamente la zona de extracción se localiza en terrenos pertenecientes a la parcela nº 9001 del polígono nº 23, dentro del término municipal de Valverde de Júcar (Cuenca).

La superficie total solicitada para llevar a cabo la actividad minera será de 1,00 Ha, incluida en la parcela referida en el párrafo anterior. El método de explotación diseñado permitirá que en ningún momento las labores mineras (tanto de explotación como de restauración) afecten a más de 500 m<sup>2</sup>, dentro de la vigencia anual emitida por la Confederación Hidrográfica del Júcar.

El método minero empleado para la extracción de áridos es el de "gravera", en el que los materiales detríticos, como las arenas y gravas, albergados en los depósitos de valle y terrazas de los ríos se encuentran poco cohesionados, por lo que las labores de arranque se efectúan directamente con equipos mecánicos. Concretamente nos encontramos en "gravera seca" en la que el avance se realiza con un frente único constituido por un banco de altura muy reducida, y la maquinaria que se emplea es la típica de cualquier mina a cielo abierto.

  
Las gravas y las arenas que se pretenden extraer se presentan con una potencia media de 0,75 metros y con un recubrimiento de 0,25 metros de espesor. La altura máxima del frente de extracción será por tanto de 1,00 m. El frente de arranque no excederá de esta altura aunque la potencia real del árido sea mayor, siendo éste un condicionante impuesto por la Confederación Hidrográfica del Júcar.

  
  
El sistema de explotación está constituido por los diferentes equipos de arranque, carga y transporte. En este caso el sistema a utilizar será discontinuo, primeramente se llevará a cabo la retirada de la capa de recubrimiento (con un espesor de 0,25 m), mediante retroexcavadora o en su caso pala cargadora, dejando así al descubierto la capa de áridos a extraer, este sistema evitará la contaminación de los áridos con el recubrimiento existente, y por otro lado el material retirado nos servirá para la posterior restauración de la zona afectada, dejándolo acopiado en las proximidades, en caso necesario o mediante su extendido directo en las zonas ya explotadas.

Posteriormente se llevará a cabo el arranque de los áridos existentes en la superficie, dicho arranque se efectuará mediante equipos mecánicos, sin necesidad de utilizar explosivo. En esta operación se empleará una retoreexcavadora.

El material arrancado no sufrirá ningún tipo de tratamiento, siendo cargado sobre camión y transportado hasta su lugar de destino.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, ACTIVIDAD EXTRACTIVA Y MINERA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.a) primer guion del RSR. Según este precepto, "actividades extractivas y mineras, entendiendo por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos." Este Uso se desarrolla en el artículo 22 del RSR.



## Castilla-La Mancha

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero de la Consejería de Fomento, 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 (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 7.1 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas, no fijado porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

### INFORME JURÍDICO.

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 Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TRLOTAU y 37.1.b) del RSR.

Para finalizar, en cuanto a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, se estará al plan de restauración ambiental, fijado en el informe de Impacto Ambiental citado.

### ACUERDO FINAL

  
  
En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38.1 y 42.1. del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características recogidas en el Proyecto informado.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración fijado.

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 (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). 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 (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).

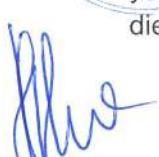
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

**PUNTO 5.4.- EXPTE. 70/19. Proyecto para “INSTALACIÓN DE UNA PLANTA DE AGLOMERO ASFÁLTICO EN CALIENTE”, promovido por INFRAESTRUCTURAS VALENTÍN S.L.U., dentro del término municipal de VILLANUEVA DE LA JARA (Cuenca).**

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

  
El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal con fecha de entrada 2 de mayo de 2017.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según escrito de 18 de diciembre de 2019.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 108 de 5 de junio de 2017.
  - Periódico “Voces de Cuenca”, de 6 de junio de 2017.

  
Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 3 de agosto de 2017.

4. Informe municipal de fecha 3 de octubre de 2017 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - 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.
  - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.



5. Certificado municipal de fecha 4 de octubre de 2017, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural.
6. Justificación del cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 2 de mayo de 2017.
7. Informe municipal de inexistencia de suelo industrial (art. 23.1 RSR) de fecha 4 de octubre de 2017
8. Notificación a municipios colindantes afectados por actividad industrial en fecha 2 de agosto de 2017.
9. Resolución de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, de fecha 22 junio de 2017, en la que acuerda informar favorablemente del documento técnico.
10. Resolución de 21 de marzo de 2017, de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto "INSTALACIÓN DE UNA PLANTA DE AGLOMERADO ASFÁLTICO (Exp. PRO-CU-17-0612)", situado en el término municipal de Villanueva de la Jara (Cuenca), cuyo promotor es INFRAESTRUCTURA Y URBANIZACIONES VALENTIN S.L.



11. Informe del Servicio de Industria y Energía de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de fecha 31 de octubre de 2017.
12. Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 19 de septiembre de 2017.
13. Justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica:

#### Abastecimiento de agua.

El suministro de agua no potable, necesaria para el normal desarrollo de los procesos de la Actividad, no es elevado, pudiendo decir que en realidad requiere cantidades mínimas de agua, determinadas para el riego de la superficie de la instalación y humidificación de las zonas de trasiego del árido como pueden ser la descarga en las tolvas, vertidos de cintas transportadoras, etc..., conducente todo ello, como medidas correctoras que son, a mantener los niveles de emisión de polvo en los índices más bajos posibles, desde luego siempre dentro de los admitidos por la vigente Legislación.

Se estiman las siguientes necesidades hídricas para la lucha contra el polvo en viales y zona de acopios que se aplicarán mediante camión-cuba:

- Consumo diario: 5 m3.
- Consumo anual: 250 m3.

El abastecimiento a la instalación será aportado mediante el pozo existente en la zona. No variará su concesión anual debido al poco volumen de agua que se espera necesitar.

Agua potable: el agua para consumo humano deberá ser en todo caso, envasada de tipo mineral y de marca registrada, previendo una dotación permanente para satisfacer una cantidad consumida diariamente de 50 litros, a reponer periódicamente por el responsable de la instalación.

#### Saneamiento y Depuración.

No resulta necesaria la instalación de servicios sanitarios.

**Suministro de energía eléctrica.**

Para el aporte de la correspondiente red eléctrica a la planta de aglomerado se dotará a la instalación de un grupo electrógeno de potencia suficiente (500 KVA). La instalación cumplirá el correspondiente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

**ESTUDIO TÉCNICO.**

El objeto del presente Proyecto es solicitar de los Organismos Oficiales y otras entidades Corporativas la Aceptación y Autorización Administrativa para la adecuada implantación y puesta en marcha de la Actividad que se presenta, así como indicar y clasificar los elementos que la integran mediante descripción y medidas correctoras necesarias en conformidad con la Reglamentación Vigente, cuyas prescripciones se han de cumplir en todo momento de forma adecuada.

La planta de aglomerado asfáltico en caliente se ubicará dentro de los terrenos correspondientes al Término Municipal de Villanueva de la Jara (Cuenca), en la hoja nº 717 de Quintanar del Rey publicada por el Instituto Geográfico y Catastral. La parcela donde se ubica no es propiedad del titular de la planta pero si dispone de su consentimiento y autorización para la instalación de la planta de aglomerado asfáltico y afecta a la siguiente parcela del término municipal de Villanueva de la Jara en la provincia de Cuenca.



POLÍGON	PARC	SUPERFICIE	USO
17	182	92Ha 73a y	Rústi

Las coordenadas U.T.M. (ETRS 89) de referencia de la zona de la parcela son las siguientes:

X = 591.110 Longitud Oeste.

Y = 4.363.714 Latitud Norte.

Las coordenadas UTM de la zona de ubicación de la planta de aglomerado asfáltico en el Término Municipal de Villanueva de la Jara, son las siguientes, en Datum ETRS\_89:



COORDENADAS UTM PLANTA DE AGLOMERADO ASFÁLTICO (ETRS_89)		
Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	591.083	4.363.745
2	591.171	4.363.725
3	591.162	4.363.660
4	591.074	4.363.675

La maquinaria que se trata de instalar es de Fabricación de Aglomerados Asfálticos, sistema discontinuo, móvil, de fabricación nacional, que con la adecuada regulación, la producción de la mezcla es automática. Se consigue gracias al empleo de controles eléctricos y neumáticos, así como diversos automatismos de manera que el operador en la cabina de mandos pueda realizar el proceso y controlar la instalación mientras ésta, realiza los diferentes ciclos de producción:



## Castilla-La Mancha

alimentación-dosificación en frío, secado de los áridos, adición de asfalto, mezcla y descarga de camiones.

Las materias primas necesarias para fabricar el aglomerado asfáltico, producto final de esta instalación, son:

- Áridos clasificados en tamaños según la curva granulométrica exigida para la mezcla a fabricar. Estos se alimentan a través de cinco tolvas alimentadoras y dosificadoras.
- Asfalto para el cual se dispone de dos tanques adecuados para un almacenamiento total de 120 m3.
- Filler que es la fracción más pequeña de los tamaños finos de los áridos, para su almacenamiento se dispone de un silo de 40 Tm. En ocasiones en que esta fracción de los áridos no sea adecuada para su empleo en mezcla, se agrega cemento, cenizas volantes u otro producto similar, y para este caso disponemos de un silo de 40 Tm de capacidad.

Los tipos de mezcla a fabricar son: capa base, capa intermedia y capa de rodadura; mezclas que nos determinan unas proporciones de árido, betún y filler ó cemento de adición en los casos en que sea necesario.

Una vez hecha esta exposición, el proceso de fabricación en estas plantas asfálticas es el siguiente: los áridos se dosifican en las tolvas alimentadoras en frío, mediante los respectivos alimentadores de banda accionados por motores de corriente alterna que tienen una indicación de sus velocidades mediante dinamos tacometradas en el pupitre de mandos. Mediante un tarado previo de cada alimentador de áridos se consigue fijar la relación velocidad-Tm/h., de alimentación que nos permitirá, fijando la velocidad correspondiente en cada tolva, componer la curva granulométrica con las propiedades deseadas de cada árido que nos garantice un buen esqueleto mineral de la mezcla.

Una vez dosificados los áridos que son recogidos en una cinta colectora situada debajo y a lo largo de los cinco dosificadores, son subidos al secadero por otra cinta llamada "rápida" que introduce los áridos en el interior del tambor de secado.

Una vez dentro del tambor secador, los áridos son secados y calentados hasta alcanzar una temperatura media de 160° C. En el tambor secador podemos considerar dos zonas de energía, una primera zona radiante y una segunda de convección.

El quemador está situado en el extremo opuesto de la zona de carga. Conforme los áridos entran en el tambor, la humedad es eliminada, y según van avanzando, son calentados a la temperatura requerida.

Al final del recorrido a través de todo el tambor secador, los áridos pasan por unos agujeros practicados en todo el perímetro del tambor, a una canaleta, para ser conducidos a un elevador que los transporta a la "torre".

Cuando los áridos salen del elevador caen a una criba horizontal cerrada para ser clasificados según su tamaño, en cuatro tipos más el rechazo que mediante un tubo es evacuado del ciclo. Los cuatro tipos de árido caen a sus correspondientes silos para ser dosificados adecuadamente mediante una báscula electrónica.

Por otra parte, el polvo separado de los áridos, junto con el humo producto de la combustión del quemador. La mezcla polvo gases, pasa del secador al separador por impactos mediante un conducto metálico, que forma parte del circuito depresivo, forzada por el ventilador-extractor que trabaja al final del circuito. En el separador por impactos las partículas de polvo más pesadas son separadas por efecto del choque de la corriente de aire con una chapa, cayendo al fondo de dicho separador, de donde se transportan por tornillo sinfín al elevador de cangilones de los áridos para su incorporación a la mezcla o bien se incorporan al obtenido en el filtro de mangas. El polvo más fino se mantiene en suspensión y sigue con los gases pasando a través del filtro de mangas (donde se purifica el aire en su totalidad). A continuación del filtro de mangas se encuentra el ventilador que aspira el aire de todo el circuito y lo expulsa por chimenea, a la atmósfera, una vez depurado.

Con este sistema de depuración y como se verá en otro apartado, se consigue que por la chimenea de humos no salgan prácticamente partículas sólidas.

Volvamos a los áridos que se clasifican de nuevo en las cribas, pasando cada tamaño separado a una de las cuatro tolvas en caliente y a través de unas compuertas que pasan a la báscula de áridos, la cual pesa acumulativamente cada fracción según la programación efectuada para obtener la granulometría deseada en la mezcla. Despues de hecha la pesada de los áridos que componen cada amasada. La báscula los descarga en la mezcladora, donde también se agregan el filler (o cemento), a través de otra báscula, el asfalto previamente calentado a temperatura conveniente para su mezcla y dosificado en otra báscula entra también en la mezcladora. Una vez los tres componentes en el mezclador, éste realiza la mezcla durante el tiempo fijado para tal fin y posteriormente mediante una compuerta se vierte el producto final en los camiones que lo transportarán hasta el lugar de la puesta en obra.

En cuanto a la justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, ya ha quedado debidamente aclarada en apartados anteriores.

En conclusión, en virtud de la documentación gráfica aportada, la superficie vinculada a la actividad es de 20.134 m<sup>2</sup>s y la superficie total ocupada por la instalación es de 1.542 m<sup>2</sup>, lo que supone una ocupación de 7,21 %.

En cuanto a la superficie objeto de replantación exigida, resulta que la superficie a repoblar será de 10.067 m<sup>2</sup>, por tanto, se cumple el 50% exigido para dichos preceptos.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.a) segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso Industrial, las "actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico". Este Uso se desarrolla en el artículo 23 del RSR.

#### INFORME JURÍDICO.

El procedimiento de calificación urbanística se ha tratado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación



urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TRLOTAU y 37 del RSR.

En cuanto a la superficie objeto de replantación, la superficie fijada es de 10.067 m<sup>2</sup>, superior por tanto al 50% de la superficie de la finca. A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR.

#### ACUERDO FINAL

De acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración fijado.

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 (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). 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 (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Fijar el importe de 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 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

#### PUNTO 5.5.- EXPTE. 73/19. "PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE BARRACA", promovido por D. ANTONIO ATAULFO SÁIZ SANTO TOMÁS, dentro del término municipal de BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorga-

miento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLO-TAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal con fecha 4 de junio de 2019.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 173, de 2 de septiembre de 2019.
  - Periódico “Las Noticias de Cuenca”; semana del 27 de septiembre al 3 de octubre de 2019.
  - Tablón de Anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento, desde el día 22/08/2019 al día 19/09/2019.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 19 de noviembre de 2019.

- 
- 
- 
3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 21 de enero de 2020.
  4. Informe municipal, de fecha 20 de noviembre de 2019, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
    - g) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
    - h) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
    - i) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
  5. Certificado municipal de fecha 19 de noviembre de 2019, donde se establece que los terrenos donde se ubica la actividad están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
  6. Declaración responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 10 de enero de 2020.
  7. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 27 de agosto de 2019, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto que nos ocupa, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
  8. Informe del Servicio Provincial de Cuenca de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 19 de septiembre de 2019, en el que se informa no observar afecciones negativas de consideración a áreas o recursos naturales protegidos, y se realizan consideraciones que se dan aquí por reproducidas.



9. Resolución de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 4 de febrero de 2020, en relación a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, autorizable con condiciones, según la cual la actuación tiene afección directa a los ámbitos de Protección Arqueológica A.2 Embalse de Alarcón y A.3 Embalse de Alarcón, registrados en el Documento de Protección del Patrimonio del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Buenache de Alarcón (Cuenca), por lo que resuelve:

*“Que para la correspondiente resolución favorable del órgano competente en materia de patrimonio cultural provincial y la posterior autorización de la obra civil del proyecto citado, se debe aportar por el promotor a la documentación ya enviada:*

- a. *La correspondiente propuesta básica de control y seguimiento arqueológico-prospección previa de la parcela afectada, con carácter intensivo-, por parte de un arqueólogo expresamente autorizado.*

*Dicho control y Seguimiento Arqueológico deberá garantizarse mediante presentación en esta Delegación Provincial o en la Viceconsejería de Cultura y Deportes, de la solicitud de autorización de trabajos arqueológicos y proyecto arqueológico de actuación, así previsto en el artículo 49.3b de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (DOCM nº 100, de 24-V-2013), siendo este órgano quien deba autorizar expresamente las medidas de control y conservación pertinentes – conservación in situ de los bienes inmuebles así como la suficiente documentación de éstos y de los restos muebles aparecidos (informes arqueológicos, memorias y fichas inventario de Carta Arqueológica).*

- b. *Asimismo, se recuerda que en el caso de la aparición de restos arqueológicos y/o paleontológicos durante el transcurso de las restantes obras, será de aplicación lo dispuesto en los artículos 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 52.4 de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, tanto de comunicación de hallazgos por parte de cualquier agente de la obra civil como garantizar su correcta valoración antes de continuar con la ejecución del proyecto en dicha área.”*

10. Escrito del Servicio de Salud Pública de la Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad en Cuenca de fecha 27 de abril de 2020, en el que indica que:...”el abastecimiento de agua potable se proyecta a través de cisternas, incumpliendo así el RD 140/03 por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, puesto que si existe un uso comercial/público, debe ser con pozo o tuberías, porque no se autoriza en este ámbito actividades el uso de cisternas salvo en situación de emergencia, no como algo habitual.”

11. Autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 7 de noviembre de 2018, para realizar construcción de barracón y caseta de almacenamiento de enseres, instalación de vallado perimetral de parcela y plantación de árboles en zona de policía del embalse de Alarcón, en el lugar Cerro Hueco (parcela 88, polígono 506), en el término municipal de Olmedilla de Alarcón (Cuenca).

Según se indica en la misma, “Las obras deberán estar terminadas en el plazo máximo de doce meses a contar desde el día siguiente al de la notificación de la presente resolución a la persona solicitante.”

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

### ESTUDIO TÉCNICO

El objeto del proyecto es la construcción de una barraca en la parcela 88 del polígono 506 de Olmedilla de Alarcón.

La parcela se encuentra situada entre los términos municipales de Buenache de Alarcón y Olmedilla de Alarcón.



La superficie total de la parcela es de 28.390,52 m<sup>2</sup>s, sin embargo, la superficie vinculada a la actividad es de 19.539,98 m<sup>2</sup>s y se sitúa en el término municipal de Buenache de Alarcón.

La barraca se construye con el fin de ejercer actividades de multiaventura (piragüismo, senderismo, rutas en bici, etc.) aprovechando su localización.

La edificación se proyecta aislada en planta baja.

El programa de necesidades y sus superficies son los siguientes:

#### PLANTA BAJA BARRACA

ENTRADA	7.18 m <sup>2</sup>
COMEDOR	71.47 m <sup>2</sup>
SALA DE ESTAR	71.47 m <sup>2</sup>
ZONA BARBACOA	8.06 m <sup>2</sup>
DISTRIBUIDOR	5.73 m <sup>2</sup>
VESTÍBULO	3.26 m <sup>2</sup>
ASEO H	2.17 m <sup>2</sup>
ASEO M	4.45 m <sup>2</sup>
VESTUARIO	20.08 m <sup>2</sup>
ALMACÉN MATERIAL	53.70 m <sup>2</sup>
SUP. UTIL PLANTA BAJA	247.57 m <sup>2</sup>
SUP. CONST. PLANTA BAJA	274.88 m <sup>2</sup>

#### PLANTA BAJA GRUPO ELECTRÓGENO

GRUPO ELECTRÓGENO	4.16 m <sup>2</sup>
SUP. CONST. PLANTA BAJA	6.00 m <sup>2</sup>

#### SUPERFICIE TOTAL PLANTA BAJA

BARRACA GRUPO ELECTRÓGENO	251.73 m <sup>2</sup>
SUP. CONST. PLANTA BAJA	280.88 m <sup>2</sup>



La altura a cumbre es de 5,09 m.

Las descripciones técnicas del sistema estructural son las siguientes:

TIPO DE CIMENTACION	Zapatas corridas bajo muros de carga
MUROS DE CONTENCION	No se proyectan
ARRANQUE DE LA ESTRUCTURA	Sobre solera de hormigón y encachado de piedra
ESTRUCTURA VERTICAL	Muros de carga de hormigón o prefabricado
ESTRUCTURA HORIZONTAL	Forjado unidireccional de viguetas prefabricadas y bovedillas cerámicas o de hormigón
ESTRUCTURA INCLINADA PARA PORCHES O CUBIERTAS	Cubierta inclinada mediante vigas y correas metálicas.
ESCALERA	No se proyectan

El suministro de agua se realizará mediante el llenado de unos depósitos con camiones cisternas. El volumen de agua almacenado será el suficiente para el correcto desarrollo de la actividad. Se grafía, asimismo, la preinstalación para una posible futura captación de agua.

No se realizará ningún tipo de vertidos, ya que se instalará una fosa séptica de acumulación, que se gestionará con una empresa de recogida cuando ésta se llene.



Las edificaciones contarán con energía eléctrica mediante un grupo electrógeno de gasóleo.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 19.539,98 m<sup>2</sup>s y la superficie total ocupada es de 280,88 m<sup>2</sup>c, lo que supone un porcentaje de ocupación de 1,44 %.

Descripción a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO TERCIARIO RECREATIVO, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.b) tercer guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso terciario recreativo, "centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento." Este Uso se desarrolla en el artículo 28 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, 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 (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 10 establece lo siguiente:

*"Artículo 10. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos recreativos.*

*1. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de obras construcciones e instalaciones relacionadas con centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento.*

*2. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones será del 10% del total de la finca.*

*3. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección."*

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

#### INFORME JURÍDICO.

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 Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 54.4 del TRLOTAU y así como 37 del RSR.

En cuanto a la superficie objeto de replantación, la superficie fijada es de 9.878,08 m<sup>2</sup>, no inferior por tanto al 50% de la superficie de la finca. A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR.

  
El TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal".

#### ACUERDO FINAL

  
  
En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención del pertinente informe/autorización por parte de la CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES, en materia de patrimonio cultural, de la CONSEJERÍA DE SANIDAD, en materia de abastecimiento de agua potable y de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de Buenache de Alarcón. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

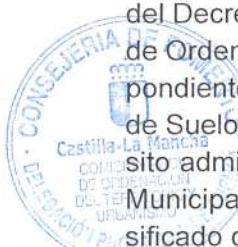
- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.



- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Fijar el importe de 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 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

**PUNTO 5.6.- EXPTE. 76/19: “PROYECTO TÉCNICO DE INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES EN EXTERIOR CONSISTENTE EN ENLACE BACKHAUL DE FIBRA ÓPTICA”, PROMOVIDO POR ALBACETE SISTEMAS Y SERVICIOS S.L. EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).**

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

  
  
El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

-   
1.- Solicitud de calificación urbanística de fecha 7 de julio de 2019.  
2.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 203, de 14 de octubre de 2019.
  - Diario digital “Voces de Cuenca” de fecha 3 de octubre de 2019.
  - Tablón de edictos.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 14 de noviembre de 2019.

- 3.- Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según escrito de fecha 5 de diciembre de 2019.

- 4.- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de noviembre de 2019 en el que informan sobre o a las siguientes cuestiones:
- 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.
  - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.
- 5.- Certificado municipal de fecha 29 de noviembre de 2019, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras (red de caminos) y suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental de vías públicas (Cañada Real de los Chorros).
- 6.- Notificación a los municipios colindantes, según escritos de 2 de octubre de 2019: Rada de Haro, Las Mesas, La Alberca de Záncara, Villaescusa de Haro, Belmonte, El Pedernoso, El Provencio, San Clemente y Villarrobledo.
- 7.- Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 23 de septiembre de 2019, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.



Resolución de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 25 de septiembre de 2019, en relación a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, autorizable con condiciones, según la cual la actuación tiene afección directa sobre el ámbito de Prevención Arqueológica B.17 Los Quemados y sobre el camino histórico 07161540075 Cañada Real Cuenca o Cañada Real Conquense de Los Chorros, registrados en el Documento de Protección del Patrimonio del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Las Pedroñeras (Cuenca), por lo que resuelve:

*“Que para la correspondiente resolución favorable del órgano competente en materia de patrimonio cultural provincial y la posterior autorización de la obra civil del proyecto citado, se debe aportar por el promotor a la documentación ya enviada:*

- c. La correspondiente propuesta básica de control y seguimiento arqueológico-prospección previa de las parcelas afectadas (polígono 16, parcelas 9002 y 9005), con carácter intensivo-, por parte de un arqueólogo expresamente autorizado.

*Dicho control y Seguimiento Arqueológico deberá garantizarse mediante presentación en esta Delegación Provincial o en la Viceconsejería de Cultura y Deportes, de la solicitud de autorización de trabajos arqueológicos y proyecto arqueológico de actuación, así previsto en el artículo 49.3b de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (DOCM nº 100, de 24-V-2013), siendo este órgano quien deba autorizar expresamente las medidas de control y conservación pertinentes – conservación in situ de los bienes inmuebles así como la suficiente documentación de éstos y de los restos muebles aparecidos (informes arqueológicos, memorias y fichas inventario de Carta Arqueológica).*

- d. Asimismo, se recuerda que en el caso de la aparición de restos arqueológicos y/o



*paleontológicos durante el transcurso de las restantes obras, será de aplicación lo dispuesto en los artículos 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 52.4 de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, tanto de comunicación de hallazgos por parte de cualquier agente de la obra civil como garantizar su correcta valoración antes de continuar con la ejecución del proyecto en dicha área."*

- 9.- Solicitud de fecha 20 de febrero de 2020 a la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- 10.- Solicitud de fecha 15 de enero de 2020 al Servicio de Vías Pecuarias de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible.
- 11.- Decreto de Alcaldía de fecha 25 de noviembre de 2019 en el que resuelve: "Autorizar a la mercantil Albacete Sistemas y Servicios S.L., con CIF B02353514 la utilización del dominio público municipal en la medida en que ello sea necesario para ejecutar el proyecto PROYECTO TÉCNICO DE INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES EN EXTERIOR CONSISTENTE EN ENLACE BACKHAUL DE FIBRA ÓPTICA EN EL MUNICIPIO DE LAS PEDROÑERAS (Cuenca), sin que esta autorización suponga derecho preferente o exclusivo alguno de ocupación de dicho dominio público en beneficio de la misma, con emplazamiento en los siguientes polígonos y parcelas:




Trazado	De punto de inicio 0+000 al punto 5+027 (Las Pedroñeras-Cuenca)
Referencia catastral	
Término municipal Las Pedroñeras (Cuenca)	16163A064090010000DI – Polígono 64 parcela 9001 Camino viejo de Pedroñeras. 21.035 m <sup>2</sup> 16163A016090020000DT – Polígono 16 parcela 9002 Camino Pedroñeras al Provencio. 9004 m <sup>2</sup> 16163A016090050000DO – Polígono 16 parcela 9005 Autopista AP-36- 226.840 m <sup>2</sup> 16163A016090070000DR – Polígono 16 parcela 9007 Camino Pedroñeras al Provencio. 4.522m <sup>2</sup>
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario - Camino
Punto de Inicio	
Longitud	39° 26' 35.64" N
Latitud	2° 39' 34,67" O
Punto final	
Longitud	39° 25' 7,62" N
Latitud	2° 36' 47,90" O

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

## ESTUDIO TÉCNICO

El objeto del presente proyecto de Infraestructura de Telecomunicaciones en Exterior es el establecimiento de un enlace BACKHAUL de fibra óptica por parte del operador ALBACETE SISTEMAS Y SERVICIOS, S.L. para interconectar con el proveedor mayorista de acceso a internet en el municipio de Las Pedroñeras, por medio de una red interurbana de comunicaciones que pretende interconectar además otros municipios limítrofes donde el promotor ofrece sus servicios como Operador de Telecomunicaciones.

Para ello es necesario ejecutar la infraestructura mediante la tipología constructiva de cableado directamente enterrado, conforme a NORMA UNE 133100-3:2001, por parcelas que pertenecen al municipio de Las Pedroñeras.

El proyecto presenta un único trazado que parte desde el término municipal de Las Pedroñeras (Cuenca), en el punto inicio 0+000 en las Piscina Cubierta Climatizada Las Pedroñeras (Latitud: 39°26'35.64"N, Longitud: 2°39'34.67"O) en dirección a El Provencio (Cuenca). Este trazado tiene su punto final en el término municipal de Las Pedroñeras (Cuenca) en el punto final 5-027 (Latitud: 39°25'7.62"N, Longitud: 2°36'47.90"O).



TRAZADO	De PUNTO INICIO 0+000 al PUNTO 5+027(LAS PEDROÑERAS - Cuenca)
REFERENCIA CATASTRAL	
Término municipal LAS PEDROÑERAS (Cuenca)	16163A064090010000DI – Polígono 64 Parcela 9001 CNO VIEJO DE PEDROÑERAS. - 21.035 m <sup>2</sup> 16163A016090020000DT – Polígono 16 Parcela 9002 CNO PEDROÑERAS AL PROVENCIO. 9.004 m <sup>2</sup> 16163A016090050000DO – Polígono 16 Parcela 9005 AUTOPISTA AP-36. - 226.840 m <sup>2</sup> 16163A016090070000DR – Polígono 16 Parcela 9007 CNO PEDROÑERAS AL PROVENCIO. - 4.522 m <sup>2</sup>
CLASE	RÚSTICO
USO PRINCIPAL	AGRARIO – CAMINO
PUNTO DE INICIO	
LONGITUD	39°26'35.64"N
LATITUD	2°39'34.67"O
PUNTO FINAL	
LONGITUD	39°25'7.62"N
LATITUD	2°36'47.90"O

El presente proyecto tiene como objetivo garantizar la conexión de más de 100 Mbps a la red en la localidad de Las Pedroñeras.

Con el fin de establecer este enlace Backhaul se contempla el tendido de una red de fibra óptica mediante canalización entre el Extremo del circuito del proveedor de acceso mayorista en Las Pedroñeras y la Cabecera de la Red de Fibra Óptica de El Provencio (Cuenca).

Para ejecutar la canalización se seguirán los siguientes criterios de diseño:

- El diseño de la red tratará en todo momento de minimizar el impacto en las infraestructuras, calles y edificios del núcleo urbano por donde tiene su inicio, y por el trazado interurbano por el que discurre.
- La obra civil se realizará, siempre que sea posible, a través de métodos no convencionales basados en la minizanja y microzanja. Las dimensiones utilizadas en este proyecto para las microzanjas son de 5 cm de ancho por 20 cm de profundidad.



- En las zonas en que no sea posible la ejecución de microzanja se procederá a la ejecución de minizanja.

Se colocarán hitos de señalización en puntos singulares y en empalmes de cables u otros elementos pasivos o activos.

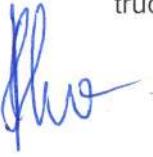
Se deberá ejecutar el cruce con la Cañada Real de Los Chorros.

Descripción de la instalación, se desprende que el USO de la misma es un uso dotacional privado de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c), tercer guion del RSR, en relación con lo dispuesto en el artículo 12.1 del RSR (ya que como se analizará en el Informe Jurídico, nos encontramos ante suelo rústico no urbanizable de especial protección). Según el primer precepto citado, se considera como uso dotacional privado *"los elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones"*.

Establecido el uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/20, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, 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 (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

  
Esta norma, en su artículo 11.1 establece que para elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones, la superficie mínima será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda instalar, no estableciendo % máximo de ocupación alguno. Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

## INFORME JURÍDICO

  
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 Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

  
A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en suelo rústico no urbanizable de especial protección, encontrándose ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.4 del TRLOTAU y 37.2 del RSR, al tratarse de un acto previsto en el apartado 3º.b) del número 1 del artículo 54 del TRLOTAU. Este precepto establece que *"previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, (se podrán realizar en suelo rústico) los siguientes actos:..."*

- *Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen."*

El TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal".

### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para el uso y características recogidos en el Proyecto informado **condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES en materia de patrimonio cultural, de la CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE en materia de vías pecuarias y del MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA en materia de carreteras**, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de LAS PEDROÑERAS. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.



Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

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 (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). 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 (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

### PUNTO 5.7. - EXPTE. 81/19. Proyecto de MODIFICACIÓN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE ESTACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES PARA IMPLEMENTACIÓN DE CENTRO DE LAVADO DE VEHÍCULOS, promovido por D. FRANCISCO GUILLÉN GARCÍA, dentro del término municipal de LEDAÑA (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley



de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de "reserva", como "no urbanizable de especial protección".

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

**12.** Solicitud de licencia y calificación urbanística de fecha 17 de julio de 2019.

**13.** Información Pública realizada a través de los siguientes medios:

- D.O.C.M. nº 242, de 10 de diciembre de 2019.
- Periódico "La Manchuela al día" desde el 28 de noviembre hasta el 17 de diciembre de 2019.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en informe municipal emitido en fecha 23 de enero de 2020.

**14.** Acreditación municipal de fecha 27 de febrero de 2020 de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.

**15.** Informe de Alcaldía de fecha 12 de febrero de 2020 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:

- j) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
- k) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- l) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 del RSR.
- m) Clasificación de los terrenos, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ledaña, como Suelo No Urbanizable N.1 Protección de Viales.

**16.** Declaración responsable del promotor para la actividad de fecha enero de 2020.

**17.** Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 30 de enero de 2020 según el cual no es necesario que el proyecto sea sometido a un procedimiento de Evaluación Ambiental.

**18.** Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 4 de febrero de 2020 informando favorablemente el proyecto, en materia de patrimonio cultural.

**19.** Informe del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca, de fecha 30 de enero de 2020, en el que se indica que la parcela no está incluida en ningún terreno de dominio público pecuario, montes catalogados de utilidad pública, Red de Áreas Protegidas, hábitats ni elementos de protección especial, hábitat de especies amenazadas ni formaciones boscosas naturales.

20. Resolución de 20 de enero de 2020, de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca, por la que se autoriza la construcción de lavadero de vehículos en la parcela 68 del polígono 32 en el término municipal de Ledaña (Cuenca), en la margen izquierda de la carretera CM-3222, a la altura del P.K. 29+600 en el término municipal de Ledaña (Cuenca).

21. Justificación del abastecimiento de agua potable (red municipal), saneamiento (fosa séptica) y energía eléctrica (contrato con Iberdrola).

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

### ANTECEDENTES

En primer lugar, cabe reseñar que la instalación proyectada se ubica en la superficie vinculada al expediente de Calificación Urbanística 75/16 "Proyecto de construcción y actividad de suministro de carburante y tienda de conveniencia" que el promotor D. Francisco Guillén García trató anteriormente y que obtuvo la oportuna Calificación Urbanística en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CPOTU) 4/2016 de fecha 22 de diciembre de 2016 y cuyos datos son:

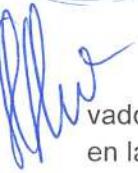
- Superficie total vinculada a la actividad (parte de la parcela 68 del polígono 32): **3.656 m<sup>2</sup>**.
- Superficie replantación: **1.830 m<sup>2</sup>**



USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS, Estación Aislada de Suministro de Carburantes.

Las edificaciones e instalaciones con las que cuenta la actividad son: una marquesina de cubrición de la zona de repostaje con una superficie de 122,67 m<sup>2</sup>, un edificio con una superficie de 46,53 m<sup>2</sup>, y una pavimentación perimetral mediante aglomerado asfáltico y acerado con una extensión total de 717,40 m<sup>2</sup>.

### ESTUDIO TÉCNICO

  
El objeto del proyecto es la construcción y puesta en funcionamiento de un centro de lavado de vehículos en el ámbito de la estación de suministro de carburantes en funcionamiento sita en la parcela 68 del polígono 32, en el Paraje Cerro Blanco, en Ledaña (Cuenca).

La parcela afectada por el proyecto tiene una superficie total de 9.815 m<sup>2</sup>, de los que se vinculan 3.656 m<sup>2</sup> clasificados como suelo no urbanizable N.1 Suelo de Protección de Viales.

  
Se proyecta un centro de lavado de vehículos conformado por marquesina exterior cubierta para cuatro box de lavado con sala técnica cubierta, con unas dimensiones totales de 20,20 m x 5m, con una superficie total ocupada en planta de 101 m<sup>2</sup>. Dicha instalación pretende complementar el actual programa de estación de servicio mediante el lavado a presión.

La configuración de los módulos será la siguiente:

- 2 box cubiertos de lavado a presión (4,50 x 5,00 m cada uno)
- 1 caseta de alojamiento de maquinaria y grupos de presión (2,20 x 5,00 m)
- 1 box cubierto para túnel de lavado (4,50 x 5,00 m)
- 1 box descubierto de lavado a presión (4,50 x 5,00 m)



La superficie total ocupada es la siguiente:

PLANTA BAJA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
Edificación cerrada tienda	46,53
Marquesina exterior cubierta	122,67
Lavaderos vehículos	101,00
<b>TOTAL SUPERFICIE</b>	<b>270,20</b>

Por lo tanto, el porcentaje de ocupación es de 7,39 %.

La estructura de soporte de los box previstos se conforma por una estructura metálica ligera que irá anclada mediante anclajes mecánicos a la solera de hormigón preexistente en el entorno.

La obra planteada no dispondrá de cerramientos opacos que conformen un volumen edificado. Exclusivamente se dispondrán de paneles divisorios entre los diferentes box y el exterior para evitar salpicaduras y corrientes de aire.

La instalación dispondrá de una pequeña caseta prefabricada para el alojamiento de la maquinaria y equipos que precisan de protección contra los agentes atmosféricos.

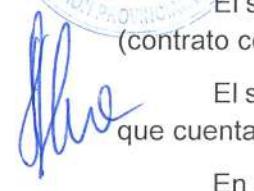
Los box planteados dispondrán de una cubierta ligera conformada por panel sándwich apoyada en la estructura metálica de soporte.

La actuación de centro de lavado de vehículos con la que se pretende implementar a la calificación urbanística destinada a estación de servicio no precisa de la realización de nuevas acometidas a infraestructuras o servicios.

El suministro eléctrico se realiza a través del suministro de la estación de servicio existente (contrato con Iberdrola).

El suministro de agua se realiza a través del suministro de la estación de servicio existente, que cuenta con una acometida de agua municipal.

En cuanto al saneamiento, se dispondrá de una fosa séptica independiente a la de la estación de servicio, con capacidad para 10 m<sup>3</sup>. El mantenimiento de dicha fosa será realizado por la misma empresa que realiza el mantenimiento de la fosa existente para el saneamiento de la estación de servicio.

  
C  
Descripción a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS, ESTACIÓN AISLADA DE SUMINISTRO DE CARBURANTES, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) séptimo guion del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 31 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, 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 (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 11.1 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales, no fijando porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

#### INFORME JURÍDICO.

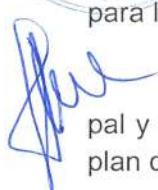
El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rural. Concretamente se ubica en Suelo no urbanizable de especial protección. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TRLOTAU y 37. 2 del RSR.

Para finalizar, en cuanto a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, cumple al disponer de una superficie de 1.830 m<sup>2</sup>.

#### ACUERDO FINAL

  
En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

  
Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

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 (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). 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 (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Fijar el importe de 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 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).



- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

**PUNTO 5.8. - EXPTE. 10/20: "CONSTRUCCIÓN DE CASA DE CAMPO UNIFAMILIAR", SOLICITADO POR D. JULIÁN AUGUSTO NAVARRO ZOPPAS, EN EL MUNICIPIO DE PINEDA DE GIGÜELA (CUENCA).**

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de "reserva", como "no urbanizable de especial protección".

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1.- Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística del promotor al Ayuntamiento de Pineda de Gigüela de fechas 11 de julio y 20 de noviembre de 2019.

2.- Justificación de haber notificado al interesado, con fecha 31 de octubre de 2019, la remisión del expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tal y como dispone el artículo 43.6 del RSR.

3.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:

- D.O.C.M. nº 254, de 27 de diciembre de 2019.
- Periódico "La Tribuna de Cuenca" de fecha 28 y 29 de diciembre de 2019.
- Tablón de anuncios municipal de fecha 17 de diciembre de 2019.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 4 de febrero de 2020.

4.- Certificado municipal de fecha 6 de febrero de 2020 donde se establece que el suelo donde se sitúa la vivienda está clasificado como "Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural" (SRNUEPn).

5.- Informe municipal de fecha 6 de febrero de 2020 en relación con los siguientes extremos:

- 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.
- Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR.

6.- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca,

Servicio de Medio Ambiente de fecha 16 de septiembre de 2019, según el cual no es necesario someterlo a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

- 7.- Informe favorable siempre que se tengan en cuenta las consideraciones, que se dan por reproducidas, de fecha 8 de enero de 2020 de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca, Servicio de Medio Natural y Biodiversidad.
- 8.- Informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 28 de octubre de 2019 sobre afección al patrimonio cultural.
- 9.- Informe de fecha 31 de enero de 2020 del Servicios de Obras Provinciales de la Diputación de Cuenca por afección de la carretera CUV-2172.
- 10.- Respecto de la autorización/ justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, se aporta la documentación que justifica:
  - Suministro eléctrico mediante placas solares y grupo electrógeno.
  - Suministro de agua mediante cisterna y depósito de polipropileno en cuarto de instalaciones.
  - Saneamiento mediante fosa séptica estanca.
  - Placas solares (en cubierta de vivienda) y caldera de gasoil para producción de calor y agua caliente sanitaria.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación, vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

### ESTUDIO TÉCNICO

El objeto de la presente calificación urbanística trae causa en la ejecución de una casa de campo unifamiliar sobre una finca que se compone de las parcelas: polígono 502 parcela 1, polígono 503 parcela 1 y polígono 504 parcela 01 y tienen una superficie total de 354 ha., quedando la casa de campo construida asignada o ubicada en la parcela 1 del polígono 502, con una superficie total de 240 ha., vinculando 5 has., encontrándose situada en el Término Municipal de "Pineda de Gigena", provincia de Cuenca.

A la casa se accede a través de un camino existente que sale desde la carretera CUV-2172 en una zona que la carretera hace un pequeño quiebro. Llegado a un punto en el que el camino se pierde se prolonga éste, hasta la casa.

Parcela 1, polígono 502: 16169A502000010000DH.....2.400.092 m2.

Las otras parcelas de la finca son las siguientes:

Parcela 1, polígono 503: 16169A503000010000DI.....911.062 m2.

Parcela 1, polígono 504: 16169A504000010000DM.....229.413 m2.

Se pretende construir una Casa de Campo unifamiliar de 581,72 m2 con porche de aparcamiento y casa de guardeses de 155 m2. La casa se desarrolla en planta baja con un solo dormitorio con cuarto de baño en segunda planta. La volumetría queda en forma de "L", destacando la pieza de la entrada y la zona del dormitorio principal y de invitados. La casa se desarrolla en planta baja en su mayoría para su mejor integración en el paisaje. El conjunto de construcciones se completa con unas tapias para cerrar una entrada creando un patio.



## Castilla-La Mancha

El programa de la casa se desarrolla a partir de un acceso formado por una pieza que sobresale del conjunto. Esta contiene un aseo y un acceso lateral por un botero. Este vestíbulo comunica directamente a los espacios comunes principales de salón, estar y comedor. Desde el salón se accede por medio de unas puertas correderas al comedor. Este está también conectado a la cocina a través de una puerta. Pegado a la cocina hay un cuarto de servicio con cuarto de baño, al que se accede desde un patio de servicio. En la otra dirección hay un pasillo que conduce a todos los dormitorios, cada uno con su cuarto de baño dentro. Uno de los dormitorios se encuentra en una planta superior, mientras que los 5 restantes están en planta baja. Delante de la pieza de salón y comedor hay un porche cubierto, que protege del sol en verano también a las zonas interiores. En el patio de la entrada hay plazas de aparcamiento cubiertas y una casa de guardeses, que todo ello forma el conjunto de la casa.

Se utilizarán materiales de acabado propios de la zona que integrarán la construcción en el paisaje.

La ubicación de la Casa de Campo se ha realizado con la intención de no ocupar suelo medioambientalmente protegido y disfrutar de las vistas existentes. A su vez, no afectará a la vegetación existente. Se respetan todos los árboles del entorno inmediato de la casa. Los impactos que se puedan ocasionar al medioambiente, con la alternativa de ubicación elegida son mínimos, por lo expuesto anteriormente.

### Abastecimiento de agua:



- Necesidades hídricas necesarias: Se estima una demanda para abastecimiento humano de 60 m<sup>3</sup>/mes. Para riego se estima una demanda de 80 m<sup>3</sup>/mes (4 meses/año), debido al carácter arbustivo de las plantaciones que se pretenden realizar.
- Origen del recurso hídrico: el servicio de agua se garantizará mediante camión cisterna que de forma periódica rellene un depósito situado en el cuarto de instalaciones. No requiere de autorización su instalación.

### Red Eléctrica:

- Análisis genérico de la demanda: Se prevé una demanda de 2.000 KW /mes. Al no existir línea de suministro eléctrico se prevé la instalación de un grupo electrógeno alimentado por gasóleo y la instalación de un conjunto de placas solares con baterías de apoyo.

### Energía para calefacción y a.c.s:

- Se realizará una instalación de placas solares y un aerogenerador doméstico para la obtención de energía para calefacción y A.C.S. Se prevé a su vez la instalación de una caldera que funcionará por combustión de gasóleo como apoyo a las anteriores fuentes de energía.
- Se instalará una caldera mural de apoyo a las placas solares y al aerogenerador, que funcionará en el caso de que las fuentes descritas no generen puntualmente la energía demandada. La caldera será de producción mixta instantánea de agua de calefacción y A.C.S por micro acumulación, de combustión estanca de las siguientes características: Potencia útil: 9 KW y agua caliente sanitaria 12 KW a 11 l/min, con incremento de temperatura de 25°, que funcionará por la combustión de gasóleo almacenado en un depósito de almacenamiento aéreo de unos 2 m<sup>3</sup> de capacidad.

### Red de saneamiento:

- Análisis genérico de las aguas residuales: Al ser el uso de la construcción de "Casa de campo unifamiliar" la carga y caudal de aguas residuales será mínimo.
- Se pretende instalar una fosa séptica prefabricada que será vaciado por un camión con

aspiración de forma periódica, no existirán vertidos al terreno de ninguna clase. No requiere de autorización su instalación.

Superficies:

<b>PLANTA BAJA</b>	
Dormitorio de servicio	9,00 m <sup>2</sup>
Baño de servicio	4,50 m <sup>2</sup>
Cocina	34,80 m <sup>2</sup>
Salón	56,15 m <sup>2</sup>
Comedor	30,25 m <sup>2</sup>
Cuarto de Estar	28,30 m <sup>2</sup>
Aseo	6,80 m <sup>2</sup>
Vestíbulo de entrada y pasillo	73,00 m <sup>2</sup>
Botero	6,80 m <sup>2</sup>
Armero	2,30 m <sup>2</sup>
Dormitorio principal	29,90 m <sup>2</sup>
Vestidor	5,40 m <sup>2</sup>
Baño principal	12,60 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	29,90 m <sup>2</sup>
Vestidor 1	5,40 m <sup>2</sup>
C. Baño 1	12,60 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	16,80 m <sup>2</sup>
C. Baño 2	7,10 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3	16,80 m <sup>2</sup>
C. Baño 3	7,90 m <sup>2</sup>
Dormitorio 4	16,80 m <sup>2</sup>
C. Baño 4	7,45 m <sup>2</sup>
Dormitorio 5	16,00 m <sup>2</sup>
C. Baño 5	7,00 m <sup>2</sup>
<b>SUP. ÚTIL CERRADA</b>	<b>443,55 m<sup>2</sup></b>
Porche 01	68,00 m <sup>2</sup>
Aparcamiento	84,00 m <sup>2</sup>
Casa Guardés	73,44 m <sup>2</sup>
Cuarto instalaciones	23,60 m <sup>2</sup>
<b>SUP. ÚTIL TOTAL</b>	<b>692,59 m<sup>2</sup></b>

<b>SUP. CONSTRUIDA</b>	
SUPERFICIE CERRADA VIVIENDA	544,22 m <sup>2</sup>
PORCHES (50%)	37,50 m <sup>2</sup>

CASA DE GUARDESES	85,00 m <sup>2</sup>
Aparcamiento (50 %)	42,00 m <sup>2</sup>
Cuarto de Instalaciones	28,00 m <sup>2</sup>
<b>SUP. CONSTRUIDA TOTAL</b>	<b>736,72 m<sup>2</sup></b>

Descripción a grandes líneas, la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DE VIVIENDA FAMILIAR AISLADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.2 del RSR, uso que se desarrolla en el artículo 20 del RSR.



Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020 de la Consejería de Fomento, 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 (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 5 establece para este Uso en Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección será exigible la superficie mínima de 3 hectáreas (30.000 m<sup>2</sup>) y un % máximo de ocupación por la edificación del 2%. Como se desprende de lo expuesto, el proyecto cumple con lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento, ya que se vincula una superficie de 5 Ha (50.000 m<sup>2</sup>) y la superficie ocupada por la edificación asciende a 736,72 m<sup>2</sup>, lo que se traduce en un % de ocupación por la edificación del 1,47 %.

#### INFORME JURÍDICO.

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 Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural" (SRNUEPn) según certificado municipal de fecha 6 de febrero de 2020, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.4 del TRLOTAU y 37.2 del RSR.



#### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para el uso recogido en el Proyecto informado.

Así mismo 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 (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). 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 (Art. 63.1. 2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

**PUNTO 6º.-** Expedientes en suelo rústico, para **informe previo y vinculante** sobre excepciones de superficie de la finca y superficie máxima ocupada por la edificación, **si procede**:

**PUNTO 6.1 .- EXPTE. 1/20. Solicitud de D. ALFONSO ARES LORIENTE relativa al proyecto de “PROYECTO DE TURISMO RURAL -CONJUNTO LA MANCHEGA-”, situado en el polígono 22, parcelas 72 y 73, del término municipal de TARANCÓN, de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre superficie de la finca y superficie máxima ocupada por la edificación.**

#### ANTECEDENTES DE HECHO

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las excepciones a los requisitos sustantivos de superficie mínima de las fincas y superficie máxima ocupada por la edificación, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 3 de la ITP, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en la normativa de aplicación. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:



1. Escrito del Ayuntamiento de Tarancón, con fecha de entrada 13 de marzo de 2020, solicitando el informe previsto en la Orden 4/2020, de 8 de enero de 2020, de la Consejería de Fomento, 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, adjuntando proyecto básico.
2. Informe de la Dirección General Turismo, Comercio y Artesanía, de fecha 22 de mayo de 2019, sobre la variación de ampliación de la superficie mínima y aumento del porcentaje máximo de ocupación por las edificaciones del Proyecto Básico de Conjunto La Manchega, sito en las parcelas 72 y 73 del Camino Senda de La Paloma en Tarancón (Cuenca).
3. Certificado municipal del Ayuntamiento de Tarancón de fecha 21 de febrero de 2020 sobre declaración de fuera de ordenación de edificaciones existentes.
4. El Proyecto Básico aportado justifica el interés turístico estableciendo la justificación oportuna y aportando documentación técnica aclaratoria:
  - El complejo turístico no solo trata de albergar un espacio de hospedaje, sino que contará con estudios de grabación para atraer a artistas del mundo de la música que podrán grabar sus últimos trabajos en un entorno único.
  - Además se contará con una nave, que servirá como lugar de ensayos y preparación de eventos, así como el desarrollo de actividades culturales, como exposiciones o presentaciones.
  - La nave contará con una sala para la preparación de cerveza, que dotará al municipio de Tarancón de una marca propia con la que sentirse identificados.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la excepcionalidad solicitada, para finalizar efectuando



la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

### **ESTUDIO TÉCNICO**

La parcela del presente proyecto se encuentra fuera del núcleo urbano de Tarancón, en el camino Senda de la Paloma, ocupando las parcelas 72 y 73 del polígono 22, en el término municipal de Tarancón, en la provincia de Cuenca. Tienen una configuración de polígono irregular sumando entre ambas 7.435 m<sup>2</sup> siendo 2.268 m<sup>2</sup> (Parcela 72) + 5.167 m<sup>2</sup> (Parcela 73).

Se proyecta, un complejo de turismo rural con construcciones contemporáneas, generadas a partir de los materiales tradicionales utilizados en las construcciones de la comarca. Se desarrolla una planificación de la parcela orgánica, que no provoque la eliminación de las plantaciones existentes y que sirva como conexión de las edificaciones y el medio rural que les rodea.

El empleo de muros de mampostería y paredes encaladas tan predominante en la zona, se lleva a su máxima expresión en la casa rural, que dialoga con la nave destinada a eventos, conformada por la conexión de dos volúmenes (nave y cafetería) que tratan de mostrar la conexión vernácula de las construcciones de piedra (más nobles) y los cobertizos de trabajo siempre separados.

El complejo turístico no solo trata de albergar un espacio de hospedaje, sino que contará con estudios de grabación para atraer a artistas del mundo de la música que podrán grabar sus últimos trabajos en un entorno único.

Además se contará con una nave, que servirá como lugar de ensayos y preparación de eventos, así como el desarrollo de actividades culturales, como exposiciones o presentaciones.

La nave contará con una sala para la preparación de cerveza, que dotará al municipio de Tarancón de una marca propia con la que sentirse identificados.

Por tanto la parcela contendrá:

- Casa Rural.
- Nave destinada a eventos
- Piscina.
- Aparcamiento.
- Huerto.
- Olivar.
- Viñedo.
- Parque infantil.

Las superficies ocupadas serán las siguientes:

- Casa Rural: 299,70 m<sup>2</sup> (construidos 507,20 m<sup>2</sup>).
- Nave destinada a eventos: 400 m<sup>2</sup>.
- Piscina: 40,00 m<sup>2</sup>.
- Construcción existente: 45,60 m<sup>2</sup> (fuera de ordenación).
- Almacenes existentes: 115,65 m<sup>2</sup> (fuera de ordenación).

Total: 900,90 m<sup>2</sup> ocupados.

Según la documentación presentada, las parcelas 72 y 73 del polígono 22 del T.M. de Tarancón cuyas superficies ascienden a 7.435 m<sup>2</sup>., cuentan con una superficie total ocupada de 900,90 m<sup>2</sup>., por tanto, el porcentaje de ocupación es del 12,12 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, la misma se efectúa según se indica en la documentación presentada.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad del requisito sustantivo de la superficie mínima de la finca, sin entrar a valorar el resto de requisitos urbanísticos preceptivos, que serán objeto de valoración en el otorgamiento de la calificación urbanística, en su caso, y en todo caso en el de la licencia municipal.**

En base al artículo 15.2 de Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se dictó la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

  
El artículo 63.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, a la hora de establecer los requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones que se pretendan implantar en el suelo rústico, así como los usos y actividades a los que éstas últimas se destinan, dispone que la superficie mínima que deberán tener las fincas, así como la superficie máxima ocupada por las edificaciones, serán concretadas a través de una Instrucción Técnica de Planeamiento.

  
Descripción de la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL TURISMO RURAL, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.4.b) de la ITP (usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; establecimientos de turismo rural; campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares) y 11.4.b) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 27 del RSR.

  
Establecido el Uso de la instalación, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden de 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, 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 (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

#### ***Artículo 9. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso hotelero y hostelero.***

1. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño, entendiendo por tales aquellos que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida, cuyos acabados finales sean los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajista a la misma.



2. La superficie mínima de la finca en el caso de establecimientos hosteleros y hoteleros distintos de los anteriores será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5.000 habitantes de derecho y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de 5.000 o menos habitantes de derecho.

3. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos de turismo rural, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 88/2018, de 29 de noviembre, de ordenación de los alojamientos de turismo rural en Castilla-La Mancha o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

4. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media cuando se trate de campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 94/2018, de 18 de diciembre, por el que se regula la ordenación de los campings y de las áreas para autocaravanas de Castilla-La Mancha o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

5. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones será de:

- El 7,5% del total de la finca en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el apartado 1 de este artículo.

- El 5% del total de la finca, en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el apartado 2 de este artículo.

- El 20% en el caso de establecimientos de turismo rural.

- El 10% en el caso de campamentos de turismo.

6. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Por lo tanto, la instalación que nos atañe no cumpliría con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento, en cuanto a la superficie mínima de la finca.

Ahora bien, la ITP, también, dispone en su articulado:

### **Artículo 3. Superficie mínima de las fincas y superficie máxima ocupada por la edificación.**

3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

e) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.

f) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.

g) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios, salvo en el supuesto de usos y actividades vinculados al sector primario que no impliquen transformación de productos. El informe al que se refiere el presente apartado se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

- h) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

El Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por el Decreto 242/2004, de 27 de julio, dispone:

**Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.**

2. Los derechos anteriores comprenden:

- b) La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra anterior y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en este Reglamento en el suelo rústico de reserva y, excepcionalmente, en el rústico no urbanizable de especial protección con las limitaciones establecidas en el artículo 12 del presente Reglamento.

**Artículo 27. Turismo rural.**

1. Los establecimientos de turismo rural regulados en el Decreto 93/2006, de 11 de julio, de ordenación de alojamientos turísticos en el medio rural de Castilla-La Mancha, o que sean calificados como tales en otra normativa autonómica vigente, podrán implantarse en suelo rústico de reserva, sea cual sea el tamaño de la población del municipio de que se trate, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

3. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento.

4. En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, ésta podrá proponer con carácter excepcional, a instancias del promotor de la actuación, y de manera expresa y justificada, la variación para cada caso particular de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento.

Posteriormente, el órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

5. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

6. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de los números 3 y 4 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, cons-



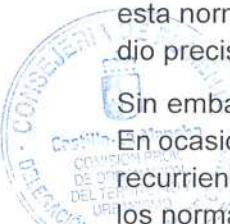
## Castilla-La Mancha

*trucciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.*

*La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.*

Sobre este particular, y para lo que aquí nos interesa, indicar lo siguiente:

Nuestra legislación urbanística viene regulando tradicionalmente la posibilidad de autorizar determinados usos del suelo no urbanizable que, de otro modo, sólo podrían ubicarse en suelo previamente transformado. Estos procedimientos han venido proporcionando una vía sencilla para la implantación de actividades económicas vinculadas al medio rural en municipios sin planeamiento o con escasa capacidad de reacción para impulsar alteraciones del mismo que permitiesen ubicar tales actividades en su territorio. Desde este punto de vista, por tanto, no sólo no parece objetable esta normativa sino, antes bien, loable, por cuanto proporciona una cierta flexibilidad para un medio precisado de ella.

  
  
  
*Sin embargo, el trecho que separa uso y abuso, en esta materia como en tantas otras, es corto. En ocasiones, municipios capaces de dotarse de gestionar suelo para usos productivos han venido recurriendo a estas autorizaciones, argumentando menores costes -privados- y plazos, para eludir los normales procesos de ordenación y gestión de suelos. El resultado ha sido, en tales casos, el consumo de suelos aptos para su ordenación y gestión con nulos niveles de calidad y dotación consolidando usos que, satisfechos sus propios servicios, se niegan luego a participar en posteriores actuaciones de transformación. Y es que, por un lado y al igual que ha venido ocurriendo en las parcelaciones ilegales para uso residencial, nadie quiere pagar más por algo que considera que ya tiene. Además, por otro lado, estos procedimientos, en los supuestos típicos de usos productivos, permiten al titular de la explotación eludir los trámites urbanísticos precisos para su implantación y, especialmente, el elevado porcentaje de suelo de cesión, nunca inferior al treinta por ciento del ámbito, que, planeamiento mediante, debería realizar.*

  
*El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al igual que sus antecesoras, mantiene lo esencial de la regulación de las autorizaciones en suelo no urbanizable, ahora referidas al suelo rural. El artículo 13, tras establecer que "en el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales", prevé igualmente que "con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales o que hayan de emplazarse en el medio rural".*

Si comparamos la regulación vigente con la anterior saltan a la vista varias novedades. Entre ellas, destaca especialmente la introducción de un nuevo supuesto que permite estimar la concurrencia del interés público o social en los actos y usos específicos de que se trate, la contribución a la ordenación y el desarrollo rurales. Frente a lo que exigía la regulación anterior, que imponía que tales actos y usos hubiesen necesariamente de emplazarse en el medio rural, lo que limitaba mucho las actuaciones autorizables por razón de tal vinculación, la nueva norma estatal, a priori, tiene escaso alcance limitativo en lo que respecta a los actos y usos susceptibles de autorización que no son únicamente los que hayan de emplazarse en el medio rural. Ahora puede autorizarse cualquier uso que contribuya a la ordenación y el desarrollo rurales.

Es preciso recurrir a criterios hermenéuticos que permitan reducir el concepto jurídico indeterminado utilizado por el legislador estatal, amplísimo. Para ello bien pudiera recurrirse, al justificar la concurrencia del interés público o social en los actos o usos de que se trate, a la reciente normativa de desarrollo rural recogida -en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural. Y es que resultan muy relevantes a este respecto los objetivos establecidos en el artículo 2 de dicha norma o los conceptos de medio rural, zona rural o municipio rural de pequeño tamaño que prevé su artículo 3. Además, en el artículos 20 se concretan, entre las medidas para el desarrollo rural sostenible, las de diversificación económica, que incluyen el fomento de nuevas actividades de alto valor añadido, así como los procesos de integración vertical en la cadena alimentaria, para garantizar la consolidación del sector agroalimentario, silvícola y el derivado de la caza y la pesca en las zonas rurales, la potenciación de la seguridad alimentaria, el apoyo al sector del comercio en el medio rural y la modernización de los equipamientos públicos comerciales, el fomento del turismo rural o la utilización sostenible de los recursos geológicos, además del genérico establecimiento de programas operativos específicos en relación con las actuaciones cofinanciadas por la Unión Europea o de apoyo a las iniciativas locales de desarrollo rural según el enfoque LEADER. Este precepto, complementado con el artículo 22 de la misma Ley, dedicado a la creación y mantenimiento del empleo en el medio rural, proporcionan un marco interpretativo adecuado de la previsión contenida en la Ley de suelo.

  
Y es que conviene recordar que el primer inciso del párrafo tercero del apartado primero del artículo 13 del TRLSRU, admite tal posibilidad "con carácter excepcional". Y tal previsión, que proviene de la normativa anterior, dista mucho de ser una mera cláusula de estilo carente de efectos jurídicos. Buena muestra de ello proporciona la **Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2008** (recurso 2861/2004), que sintetiza la jurisprudencia del Alto Tribunal citando su anterior Sentencia de 14 de abril de 2004 (casación 6933/2001) en los siguientes términos literales:

  
"(1) que las edificaciones e instalaciones autorizables son las que cumplan conjuntamente dos requisitos: que sean de utilidad pública o interés social y que hayan de emplazarse en el medio rural (por todas, sentencia de 30 de octubre de 1995); requisitos, ambos, que han de ser justificados por el solicitante de la autorización, tal y como prevé el artículo 44.2.1.d) de aquel Reglamento (misma sentencia);

(2) la utilización del suelo no urbanizable presupone, por su propia naturaleza y como criterio general, el de prohibición de construcciones, edificaciones instalaciones; por ello, la posibilidad de aquella autorización, en cuanto excepción a una norma general prohibitiva, ha de ser interpretada en sentido siempre restrictivo y tras haber quedado perfectamente acreditados aquellos requisitos (sentencias, entre otras, de 23 de diciembre de 1996 y 26 de noviembre de 2000); y

(3) esa necesaria interpretación restrictiva determina que la utilidad pública o el interés social no pueda identificarse; sin más, con cualquier actividad industrial, comercial o negocial, en general,



de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos, ya que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de instalaciones o actividades, que claro está suponen una mayor creación de empleo y riqueza, supondría la conversión de la excepción en la regla general (sentencia, entre otras, de 23 de diciembre de 1996)...".

De acuerdo con todo lo expuesto, puede concluirse que en este supuesto queda justificada la excepcionalidad y que la instalación es de relevante interés social o económico.

Por todo ello, la instalación objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se informe favorablemente la excepcionalidad al cumplimiento del requisito sustantivo de superficie mínima de la finca. A saber:

7. Justificación desde un punto de vista técnico, con las características especificadas y en virtud del informe de la Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía.
8. Se trata de un uso del sector terciario: turismo rural.
9. No se trata de usos residenciales.
10. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
11. Las fincas vinculadas a la instalación son las parcelas 72 y 73, del polígono 22 del término municipal de Tarancón con una superficie de 7.435 m<sup>2</sup>.
12. La superficie ocupada por las edificaciones es de 900,90 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje del 12,12 %.

#### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 3.3.c) de ITP y el art. 10.1.m) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea favorable a la reducción de la superficie mínima de la finca de la actuación solicitada.

Significar que el acto precisa calificación urbanística, por lo que el Ayuntamiento de Tarancón, debe tramitarla, integrando su concesión dentro del procedimiento común de la licencia municipal (art. 44 RSR).

El presente informe no supone supervisión del documento técnico presentado ni pronunciamiento sobre viabilidad urbanística del mismo, toda vez que ésta corresponde al municipio según lo previsto, entre otros, por el artículo 160 del TRLOTAU.

En cualquier caso, en la concesión de la licencia municipal, deberá comprobarse el cumplimiento del resto de requisitos urbanísticos.

**PUNTO 7º.-** Expedientes de licencias urbanísticas en municipios sin planeamiento urbanístico, para **informe preceptivo y vinculante**, de conformidad con la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, **si procede**:

#### PUNTO. 7.1.- EXPTE. 3/20. Solicitud de D<sup>a</sup>. MARÍA JESÚS VIANA CALVO relativa a la

**"CONSTRUCCIÓN DE PEQUEÑO ALMACÉN Y CUADRA", situada en el término municipal de ARANDILLA DEL ARROYO, de informe preceptivo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de conformidad con la Disposición Transitoria Primera del Reglamento Planeamiento de la LOTAU.**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** del informe favorable de la CPOTyU, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en la Disposición Transitoria Primera del RP LOTAU, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en la normativa de aplicación. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

5. Escrito del Ayuntamiento de Arandilla del Arroyo, con fecha de entrada 11 de marzo de 2020, solicitando el informe previsto en la Disposición Transitoria Primera del RP LOTAU, adjuntando los siguientes documentos:
  - a. Solicitud de licencia de obra para construcción de pequeño almacén y cuadra solicitada con fecha 2 de abril de 2019.
  - b. Memoria Valorada de Pequeño Almacén y Cuadra.
  - c. Informe técnico municipal de fecha 28 de octubre de 2019.



Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos del informe solicitado, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

#### **ESTUDIO TÉCNICO**

El emplazamiento de la edificación es el polígono 510 parcela 5066 de Arandilla del Arroyo (Cuenca). La referencia catastral es 16020A510050660000FP y tiene una superficie de 1.046 m<sup>2</sup>. Los accesos a la parcela son por la calle travesía del Moral y por la calle Alcantud.

La parcela cuenta con todos los servicios urbanísticos.

Se trata de una edificación de escasa entidad destinada a albergar unos pequeños almacenes y dos habitáculos para cuadras. En principio, se quiere disponer de un único caballo, pero se quiere dejar el espacio preparado para la posibilidad de la incorporación de un segundo animal.

La edificación cuenta con una superficie ocupada de 10 m. de largo por 4 m. de ancho, incluyendo los almacenes, las cuadras y un pequeño porche.

La edificación se sitúa adosada a uno de los linderos para el que se cuenta con el permiso de los propietarios de la parcela colindante.

La parcela tendrá un vallado perimetral. Este se realizará con poste de madera verticales, colocados cada 4 m. y con una altura mínima de 1,5 m. Este vallado se colocará en todo el perímetro excepto en el lindero este debido a la existencia de un muro de piedra y una relevante diferencia de cota entre la calle y la parcela.

Se colocará una puerta de madera de características similares al vallado en el lindero sur de la parcela.



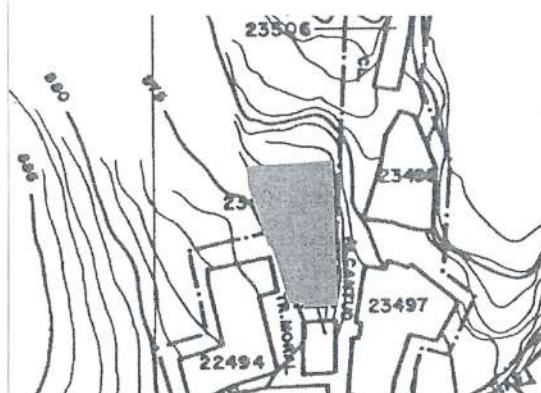
El coste de la edificación que se pretende llevar a cabo con los trabajos descritos anteriormente asciende a un presupuesto aproximado de 3.000,00 €.

## 6.0 CUADRO DE SUPERFICIES

### Superficies útiles:

ALMACÉN 1	4,80	m <sup>2</sup>
ALMACÉN 2	4,80	m <sup>2</sup>
CUADRA 1	9,00	m <sup>2</sup>
CUADRA 2	9,00	m <sup>2</sup>
PORCHE	4,75	m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE ÚTIL TOTAL</b>	<b>32,35</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**SUPERFICIE CONSTRUIDA (INCL. PORCHE)** 40,00 m<sup>2</sup>



 La edificación está situada en continuación del casco urbano y dentro de una franja de 25 m. de fondo y 20 m. de frente de parcela. Por lo tanto, para la concesión de licencia será preceptivo informe de la Comisión de Urbanismo Provincia, según el Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**Primero.**- Por acuerdo de 14 de diciembre de 1994 la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca aprobó las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial (NSPMAP), publicadas en el DOCM nº 4 de 27 de enero de 1995. Las mismas son de aplicación al municipio de Arandilla del Arroyo al tratarse de un municipio sin planeamiento.

**Segundo.**- El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer el informe

preceptivo y vinculante de las licencias urbanísticas en municipios sin planeamiento de conformidad con la Disposición Transitoria Primera del RP LOTAU, sin entrar a valorar el resto de requisitos urbanísticos preceptivos, que serán objeto de valoración en el otorgamiento de la licencia municipal.

Su actual redacción ha sido establecida por el Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios (DOCM Nº 234, de 30-11-2018), artículo segundo, apartado once:

*"Disposición transitoria primera. Regulación del suelo en municipios sin planeamiento urbanístico.*

*Los municipios que, a la entrada en vigor de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística, no dispongan de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, hasta que se aprueben y entren en vigor los correspondientes Planes de Delimitación de Suelo o de Ordenación Municipal, seguirán rigiéndose, en su caso, por las Normas Subsidiarias Provinciales sin perjuicio de la aplicación directa de las siguientes reglas:*

*1º. En el suelo situado fuera de los núcleos de población se estará a lo dispuesto en el artículo 36. A los efectos de la presente Disposición, se entiende por núcleo de población aquel suelo inserto en la trama urbana y servido efectivamente por los servicios referidos en el artículo 104.*

*2º. En los núcleos de población se podrá edificar un número de plantas que alcance la altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas sin que, en ningún caso, puedan superarse las tres plantas o los 10 metros de altura máxima.*

*A estos efectos, se entenderá por núcleo de población los solares integrados en la malla urbana así como las parcelas inmediatamente contiguas que, en el momento de entrada en vigor de esta Disposición, linden con el último solar edificado de características típicas de la trama urbana o con viario al que dé frente este, y dispongan de acceso desde vía pública. Dichas parcelas podrán destinar a la edificación un máximo de 25 metros de fondo y 20 de frente de parcela. Las licencias urbanísticas que legitimen este tipo de actuaciones deberán recabar informe preceptivo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente.*

*En todo caso, el promotor de la actuación edificatoria deberá ejecutar y costear las obras complementarias de conexión a los servicios urbanos que requiera ésta.*

*En uso de la habilitación que regula el presente apartado para las parcelas inmediatamente contiguas al último solar edificado, no se podrá superar en cada Municipio el número de diez viviendas al año o veinticinco en cinco años consecutivos.*

**Tercero.-** De acuerdo con todo lo expuesto, puede concluirse que en este supuesto queda justificada el cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera del RP LOTAU, es decir, que la parcela forma parte del núcleo de población. Por todo ello, la actuación cumple con los requisitos exigibles para que se informe favorablemente.

- Arandilla del Arroyo es un municipio sin planeamiento.
- La parcela linda con viario, travesía del Moral y calle Alcantud.



- La edificación cumple los parámetros de fondo 25 metros y 20 metros de frente de parcela.

### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera del RP LOTAU y el art. 10.1.n) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea favorable para la actuación solicitada, considerando que la parcela forma parte del núcleo de población del municipio de Arandilla del Arroyo.

**En cualquier caso, previamente a la concesión de la licencia municipal, deberán solicitarse informes a la DIPUTACIÓN PROVINCIAL, en materia de carreteras, y a la DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE SANIDAD y comprobarse el cumplimiento del resto de requisitos urbanísticos.**

Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

  
La promotora de la actuación edificatoria deberá ejecutar y costear las obras complementarias de conexión a los servicios urbanos que requiera ésta.

**PUNTO 8º.-** Dar cuenta a la CPOTU, del seguimiento de los expedientes finalizados por desistimiento.

  
Con fecha 16 de octubre de 2019 se ha publicado en el DOCM, el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión de 04/10/2019, relativo a la delegación de competencias en la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca para la resolución de los procedimientos relativos a materias competencia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, cuya finalización se produzca por desistimiento, renuncia, caducidad o imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas.

Relación de expedientes finalizados:

#### AUTORIZACIONES PROVISIONALES:

Expte. 6/19

  
PROYECTO CLUB HÍPICO  
PROMOTOR: RAÚL FERNÁNDEZ YEPES  
MUNICIPIO: CUENCA

Expte. 17/19

TORRE DE MEDICIÓN DE VIENTO  
PROMOTOR: ELAWAN ENERGY, S.L.

MUNICIPIO: MOTILLA DEL PALANCAR

**CALIFICACIONES URBANÍSTICAS:**

Expte. 62/19

ACTIVIDAD PARA EXPLOTACIÓN EQUINA DE CAPACIDAD REDUCIDA

PROMOTORA: YOLANDA HERRÁIZ GARCÍA

MUNICIPIO: TORRECILLA-SOTORRIBAS

**PUNTO 9.- RUEGOS Y PREGUNTAS.**

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 13:35 horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretaria de la Comisión.

Vº Eº  
EL PRESIDENTE  
Fdo.: José Antonio Carrillo Morente



LA SECRETARIA

Fdo.: María Dolores Yebra Llandres