



ACTA Nº 4/2021

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las **09:35 horas del día 11 de mayo de 2021**, se reúnen los asistentes relacionados seguidamente, por convocatoria anterior, mediante videoconferencia, 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. Carlos Celaya Escribano, representante der la Administración General del Estado.

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

D. Juan Manuel Blanco Parreño, representante en materia de Bienestar Social de la Delegación Provincial de Bienestar Social.

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

Dª Laura Segarra Cañamares, experta en urbanismo

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

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

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

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

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

D. Martín Cebrián López, en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

D. Antonio de la Torre Mora, en representación de la Delegación Provincial de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.

Dª María del Carmen Cruz Sánchez, representante del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas.

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

SECRETARIA:

Dª María Dolores Yebra Llandres, Secretaria 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.

ORDEN DEL DÍA

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

Se da por leída el **Acta 3/2021** correspondiente a la sesión celebrada el día **23 de abril de 2021**, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

PRIMERA PARTE. EXPEDIENTES LEY PROYECTOS PRIORITARIOS

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 9 Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha:

Hacen su entrada D. Oscar Javier Martínez García, Delegado Provincial de Economía, Empresas y Empleo; D. Jesús Moreno Ortiz, de la Unidad de Acompañamiento Empresarial de Cuenca y D. Álvaro Martínez Chana, Alcalde de Almonacid del Marquesado.

PUNTO 2º.- EXPTE. 2/21 relativo al proyecto de “CONSTRUCCIÓN DE PLANTA DE ENVASADO STARTUP DE PRODUCTOS ECOLÓGICOS”, promovido por BIO UNICORN S.L. dentro del término municipal de ALMONACID DEL MARQUESADO (Cuenca)

La Unidad de Acompañamiento Empresarial de Cuenca, con fecha 30 de abril de 2021, de acuerdo al artículo 8.a) LPP, con el artículo 9.1 apartado segundo y 10 de la Ley 5/2020, remite informe propuesta junto con la documentación del expediente, a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con el fin de que convoque sesión para la valoración de este proyecto, en los plazos establecidos en el artículo 9 de la citada Ley.

ANTECEDENTES:

En el citado expediente queda acredita la solicitud y la emisión de los siguientes informes de ponencia en las siguientes materias.



a. ECONÓMICA Y EMPRESARIAL

- CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, EMPRESAS Y EMPLEO.

Delegación Provincial de Cuenca. Fecha 7 de mayo de 2021

INFORME PONENCIA SÓBRE LOS ASPECTOS EMPRESARIALES, ECONÓMICOS Y DE EMPLEO CONTENIDOS EN LA PROPUESTA DEL PROYECTO PRIORITARIO "CONSTRUCCIÓN DE PLANTA DE ENVASADO STARTUP DE PRODUCTOS ECOLÓGICOS" DE LA EMPRESA BIO UNICORN S.L.

PRIMERO. - Aspectos empresariales

Bio Unicorn SL es una joven startup de productos ecológicos que comenzó a comercializar Espirulina y Chlorella (micro algas) en comprimidos y como complemento alimenticio en enero de 2018 a través de Amazon.

El crecimiento de la empresa ha sido exponencial gracias a la demanda existente, con lo que ha propiciado la voluntad firme de crear una estrategia de crecimiento y diversificación, que se ve plasmada en este proyecto.

El proyecto plantea crear el tratamiento y envasado de diferentes productos, unos que ya trabaja actualmente y otros nuevos.

También dentro de la estrategia de diversificación quiere impulsar en plataformas digitales productos ecológicos como Ajo Negro, Azafrán, Aceite, Miel y otros productos con DO de Castilla La Mancha. Así como también otros segmentos del mercado previamente identificados.

SEGUNDO. - Aspectos económicos

El volumen de inversión total del proyecto asciende de al menos 1.401.677€. Este importe se refiere solamente a adquisición de terrenos, obra civil y compra de inmovilizado material. Aunque la inversión se estima que será muy superior.

Presentan un plan de viabilidad Económico Financiera consistente, con previsiones hasta diciembre de 2.023, aportan unos recursos propios de 425.000 € sobre el total de la inversión.

TERCERO. - Generación de empleo

Actualmente la empresa consta de 7 trabajadores y se compromete a la creación de al menos 7 puestos de trabajo directos, fijos y a jornada completa. En departamentos tales como Administración, logística, producción, limpieza, etc.

Se espera incluso que a largo plazo se vayan creando más puestos de trabajo.

CUARTO. - Declaración del proyecto como prioritario y obligaciones a asumir por las personas promotoras.

Conforme a lo anterior se estima procedente la declaración de Proyecto Prioritario:

1. El proyecto cumple ampliamente con los requisitos de inversión y empleo en un sector económico estratégico para la región, de acuerdo a la Ley 5/2020 y al Acuerdo de Gobierno que la desarrolla. El proyecto se encuadra en una zona ITI.

2. El proyecto se alinea con la nueva Estrategia de España Puede, referente a los fondos europeos NEXT GENERATION en el componente 3 "Transformación ambiental y digital del sistema agroalimentario y pesquero" enmarcado en la política palanca Agenda Urbana y rural, lucha contra la despoblación y desarrollo de la agricultura.

3. Se crearán un impacto positivo en materia de empleabilidad en la zona, creando así puestos de trabajo, directos e indirectos.

4. Se beneficiarán económicamente de esta actividad, el sector privado de la zona como comercios, servicios, hoteles, etc", así como a entidades locales, aportando un aumento de recursos financieros a las arcas públicas.

Se propone en esta Comisión, que la declaración de proyecto prioritario quede afectada a la aceptación y cumplimiento, por parte del promotor, de los siguientes compromisos:

- Llevar a cabo la construcción, puesta en marcha y gestión directa de una planta de envasado de productos alimenticios para su distribución al comercio al por menor.
Este proyecto se realizará con las características especificadas en la memoria entregada a la Unidad de Acompañamiento Empresarial.
- Realizar las inversiones en el término municipal de Almonacid del Marquesado, y en concreto, en la referencia Catastral 16018A508000320000KT.
- Realizar una inversión en activos fijos de al menos 1.401.677€.
- Crear un total de 7 puestos de trabajo en el nuevo establecimiento, siendo que al menos 3 deben ser puestos de trabajo fijos a jornada completa.
- Finalizar las inversiones y cumplir todas las condiciones establecidas en un plazo máximo de dos años desde que la empresa cuente con las autorizaciones y licencias necesarias para iniciar la ejecución del proyecto.



Estos compromisos deberán ser válidamente firmados por el representante de la empresa ante la Administración con motivo de este procedimiento, y presentarse ante el Registro Único de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (Registro electrónico, presencial, o cualesquier de los medios previstos en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).



b. ASPECTOS MUNICIPALES

- **AYUNTAMIENTO DE ALMONACID DEL MARQUESADO. Fecha 1 de marzo de 2021**

Realizado requerimiento por parte de la Unidad de Acompañamiento Empresarial de Cuenca, para que desde este Ayuntamiento se emita informe regulado en el artículo 7.3 de la Ley 5/ 2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla La Mancha, respecto a la Construcción de Planta de Envasado Startup de Productos ecológicos, por parte



de la Entidad BIO UNICORN S.L, cuya ubicación será en el polígono 508, parcela 32 del término municipal de este municipio, expediente CU-DP-0005-21, desde este Ayuntamiento se informa:

No existe inconveniente a su tramitación y posterior declaración como Proyecto Prioritario, con los efectos establecidos en la Ley 5/2020.

c. **TERRITORIAL Y URBANÍSTICA**

- **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

Delegación Provincial. Servicio de Urbanismo. Fecha 10 de mayo de 2021

Informe ponencia en materia territorial y urbanística conforme al art.9.2 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha.

El presente proyecto se denomina “**Construcción de planta de envasado startup de productos ecológicos**” ubicada en el término municipal de Almonacid del Marquesado, provincia de Cuenca.

La entidad promotora del proyecto es Bio Unicorn S.L. con CIF 16340218 y domicilio social en C/ La Oliva 37. C.P. 16431 del municipio de Almonacid del Marquesado, provincia de Cuenca.

La instalación se ubica en el polígono 508 Parcela 32, paraje "chaparda" del término municipal de Almonacid del Marquesado (Cuenca), con referencia catastral 6018A508000320000KT y una superficie de 7.372 m².



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 16018A508000320000KT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polygono 508 Parcela 32
CHAPARDA. ALMONACIO DEL MARQUESADO (CUENCA)

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 7.372 m²

Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo:



Cultivo	Cultivo/ aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	C-Lacto o Ladrillo seco	00	8.797
b	E-Pasto	00	1.203

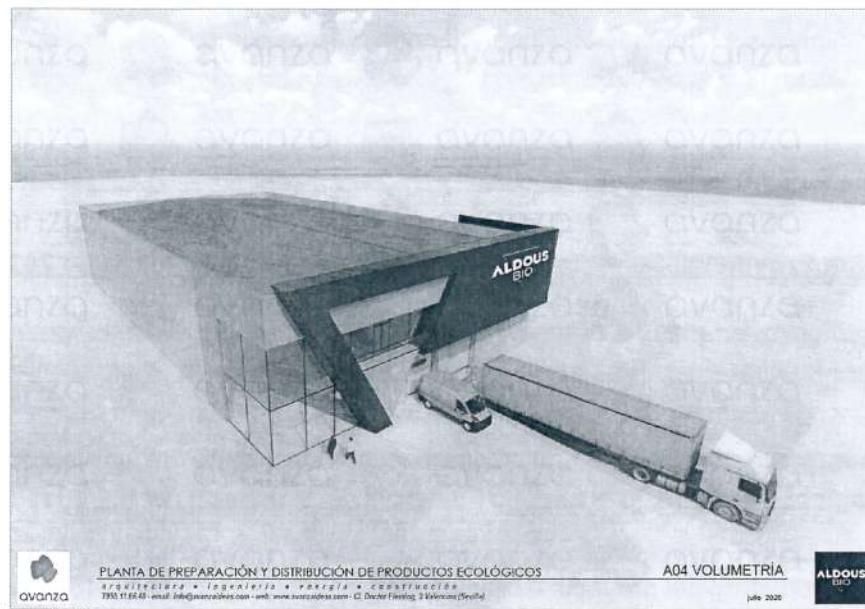
COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: BELMONTE

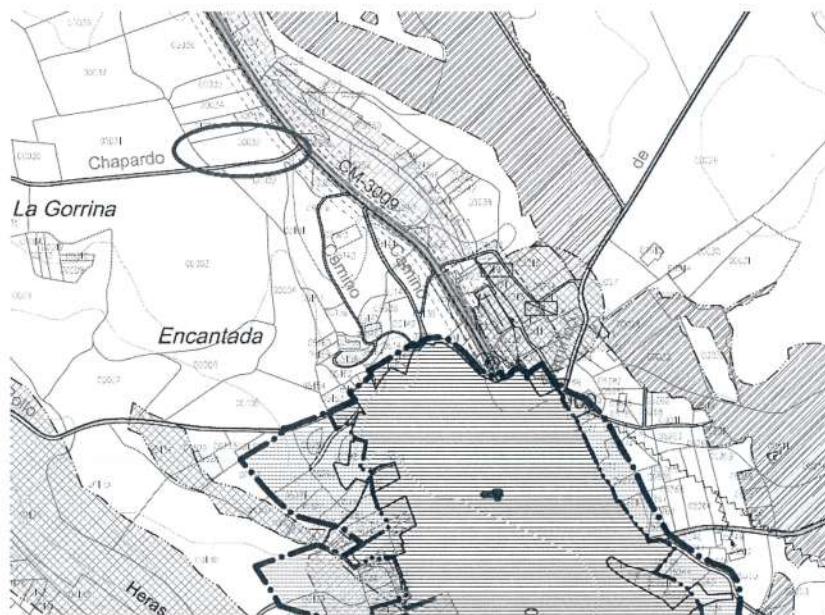
Código registral único: 160010000012988

Fecha coordinación: 22/12/2020

La volumetría de la edificación que acogerá las instalaciones de la presente actividad queda establecida en la siguiente imagen:



Según el planeamiento municipal correspondiente al Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Almonacid del Marquesado la parcela en cuestión se encuentra clasificada como Suelo Rústico de Reserva y como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.





INFORME-PROPIUESTA

Descripción 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) del RSR. Según este precepto, se considera como Uso Industrial, actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico. Estos usos se desarrollan en el artículo 23 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 7 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca 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, para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales y productivas, fijando un porcentaje máximo de ocupación por la edificación e instalaciones que no podrá superar el 20% del total de la finca en Suelo Rústico de Reserva y el 10% en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe no cumpliría con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento, debiendo aplicarse/justificarse el cumplimiento del art. 3.3 de la citada Instrucción Técnica de Planeamiento:

"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".

Otras consideraciones:

- El municipio de Almonacid del Marquesado dispone como instrumento de planeamiento de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 4 de octubre de 2012. Según el mismo, la finca vinculada estaría clasificada como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección y el uso pretendido permitido.
- Todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen y todos los usos que se desarrollen en suelo clasificado como rústico deberán serlo con estricta sujeción a la legislación sectorial que en cada caso los regule (carreteras, medio ambiente, patrimonio, Confederación Hidrográfica, minas...) y al cumplimiento de las condiciones, requisitos y limitaciones establecidas por el "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", por el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y/o el planeamiento territorial y urbanístico

Que nos encontramos ante un acto que precisaría de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 60 y 61 del TRLOTAU y 37 del RSR, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 17 de la mencionada Ley 5/2020, según el cual, la declaración como proyecto prioritario implica la obtención de la Calificación Urbanística, así como, la autorización para excepcionar los parámetros de ocupación máxima y parcela mínima previstos en la ITP.

Condiciones urbanísticas para la ejecución de la actuación.

La materialización de las actuaciones previstas en el proyecto que pretende su declaración como Proyecto Prioritario estará, en cualquier caso, vinculada a las condiciones contenidas en los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo, el Ayuntamiento, con anterioridad al otorgamiento de la correspondiente licencia de obras deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.



2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1. 2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Fijar en un 3% del importe total de la inversión del proyecto en concepto de canon de participación pública en el uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, del que dos tercios corresponden al municipio en el que se desarrolle la actuación y el tercio restante a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (1).
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables señalados, en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado por el Ayuntamiento con anterioridad a la Resolución de otorgamiento de licencia municipal, la cual será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

(1) El importe correspondiente a la participación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el canon de participación pública correspondiente al uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR, se hará efectivo mediante autoliquidación en el Modelo 046, en concepto de Ingresos Diversos (5003), haciendo constar en la descripción del ingreso el siguiente texto:

"INGRESO EN EL PÁTRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA JCCM EN CONCEPTO DE CANON URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO, PROMOVIDO POR, EN EL MUNICIPIO DE"

(El ingreso no lleva IVA)

Condiciones para la ejecución de la actuación que afectan a la CM-3009.

La Dirección General de Carreteras, con fecha 12 de marzo de 2021, informó que se considera viable y no existe inconveniente en la tramitación y posterior declaración como Proyecto Prioritario la “Construcción de Planta de Preparación y Distribución de Productos Ecológicos”, en la parcela 32 del polígono 508 del término municipal de Almonacid del Marquesado, (Cuenca).

Sobre la base de lo anteriormente expuesto, se hace constar de forma expresa que previamente al inicio de las obras del “Proyecto de Construcción de Planta de Preparación y Distribución de Productos Ecológicos” en la parcela 32 del polígono 508 del término municipal de Almonacid del Marquesado, (Cuenca), debe solicitarse la correspondiente autorización de ejecución de obras de todas aquellas actividades que se sitúen dentro de la zona de afección de la carretera CM-3009 y

del acceso en el pk 8+970 margen derecha, mediante la presentación de la correspondiente documentación técnica justificativa del diseño y actuaciones a realizar en el acceso.

d. AMBIENTAL

• CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE

- Delegación Provincial. Servicio de Medio Ambiente. Fecha 10 de mayo de 2021.

EXpte. 2/21 relativo al proyecto de “CONSTRUCCIÓN DE PLANTA DE ENVASADO STARTUP DE PRODUCTOS ECOLÓGICOS”, promovido por BIO UNICORN S.L. dentro del término municipal de ALMONACID DEL MARQUESADO (Cuenca)

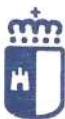
ANTECEDENTES.

De acuerdo a la documentación aportada, las características del proyecto son las siguientes:

- El promotor pretende la construcción de una planta de envasado de productos ecológicos ubicada en la parcela 32 del polígono 508 del Término Municipal de Almonacid del Marquesado. La superficie catastral de la parcela es de 7.372 m².
- La superficie construida será de 1.377 m² y se compone de un edificio con dos partes diferenciadas: producción y administración.
- El procesado consiste en la recepción de diversas materias primas que se derivan a tres líneas de envasado (polvo, comprimidos y líquidos). Una vez envasadas se dirigen a la zona de expedición. La capacidad de producción de la planta será de 18 toneladas de producto acabado al año.
- El suministro eléctrico vendrá aportado por una instalación fotovoltaica y una acometida de la red municipal, la cual irá bajo tubo y enterrada. El suministro de agua potable proviene de la red municipal. Las aguas de saneamiento se conducirán hacia un pozo de registro de la red municipal.
- Se contempla también la instalación de un vallado perimetral mediante valla de simple torsión con entramoto.

INFORME – PROPUESTA.

Con fecha de 24 de febrero de 2021 se recibe en la Dirección General de Economía Circular, procedente de la Unidad de Acompañamiento Empresarial del Servicio de Incentivación Empresarial de Cuenca, solicitud de informe, de acuerdo con el artículo 7.3 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha, sobre la actuación “**Construcción de planta de envasado startup de productos ecológicos**”, en el término municipal de Almonacid del Marquesado (Cuenca), promovido por la mercantil BIO UNICORN, S.L.. La Dirección General, concluye en su informe de fecha 7 de abril de 2021 que “*no encuentra inconvenientes para su tramitación y posterior declaración como Proyecto Prioritario*”.



El 21 de febrero de 2021 a solicitud de BIOUNICORN, S.L. y el 26 de febrero de 2021 a solicitud del Ayuntamiento de Almonacid del Marquesado, tiene entrada en la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca, documentación sobre la actuación “**PLANTA DE ENVASADO DE STARUP PPRODUCTOS ECOLÓGICOS**”, situada en el término municipal de Almonacid del Marquesado (Cuenca), cuyo promotor es BIO UNICORN, S.L. a fin de determinar lo que proceda en relación con la Ley 2/2020 de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha y la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental y, por lo tanto, si debe someterse a procedimiento de evaluación de impacto ambiental, previo a su autorización por el órgano sustantivo que corresponda.

Para poder determinar si la actuación está enmarcada dentro del ámbito de aplicación de sendas Leyes, con fecha 01 de marzo de 2021 se solicita a la mercantil BIO UNICORN, S.L. informatización complementaria, que es recibida en este Servicio el 2 de marzo de 2021.

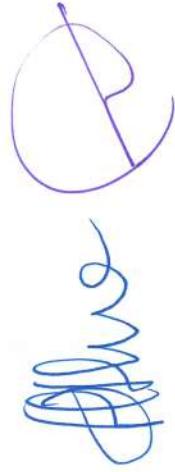
El 9 de marzo de 2021 el Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, en su informe “[CON-CU-21-7065](#)” establece que el proyecto no está incluido ni en los Anexos de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, ni en los de la Ley 2/2020, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, **no siendo necesario ser sometido a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental**. No obstante, se indica que deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- Los residuos generados durante las fases de construcción y funcionamiento del proyecto estarán sujetos a lo dispuesto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y ordenanzas municipales, y Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, debiendo ser entregados a gestor autorizado para su tratamiento, conservando documentación acreditativa. Puede consultarse registro de gestores autorizados en Casilla – La Mancha, en la siguiente dirección: <http://agricultura.jccm.es/ireno/forms/geref000.htm>
- Las obras de construcción, consistentes en colmatación de zonas o huecos de un emplazamiento con el fin de compensar desmontes y terraplenes dentro de la misma parcela, no requieren autorización. No obstante, será necesario solicitar autorización ante este Servicio de Medio Ambiente cuando en la construcción del proyecto sea necesario realizar operaciones de relleno de tierra o depósito de tierras sobrantes en parcelas distintas a las objeto de proyecto, de acuerdo a la Ley 22/2011, de Residuos y Suelos Contaminados. En su defecto, cuando pueda ser de aplicación, se cumplirá lo establecido en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron.
- Será necesario **solicitar autorización** cuando en la construcción del mismo sea necesario llevar a cabo operaciones de **corta, poda o desbroce de ejemplares arbóreos o arbustivos**, de acuerdo con los artículos 39 y 49 de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha, ante el Servicio de Medio Natural y Biodiversidad.
- La actividad se encuentra incluida en el Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, presente en el Anexo del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de **actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera** y se establecen las disposiciones básicas para su

aplicación, concretamente, dentro del epígrafe sin Grupo asignado (-), código 04 06 17 07. Producción, molienda, mezcla o manipulación de productos alimentarios pulverulentos a granel no especificados en otros epígrafes para consumo humano o animal con c.p. < 400 t/año.

- Atendiendo a la normativa referenciada, todas las actividades *sin grupo asignado* (-), aunque no estén sometidas a autorización (grupos A/B) o notificación (grupo C), deben cumplir las obligaciones generales, que se establecen en el artículo 7 de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, y el apartado 1 del artículo 6 del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero. No obstante, esta actividad pasará a considerarse Grupo C a criterio del órgano competente de la comunidad autónoma, en el caso en que se utilicen sustancias peligrosas o la actividad se desarrolle a menos de 500 m de alguno de los siguientes espacios:
 - **núcleos de población,**
 - espacios naturales protegidos de acuerdo al artículo 27 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, incluidas sus zonas periféricas de protección,
 - espacios pertenecientes a la Red Natura 2000,
 - áreas protegidas por instrumentos internacionales

Ahora bien, este documento tiene únicamente carácter informativo y no debe entenderse que pueda suplir a cualquier tipo de informe que sea necesario emitir desde esta Delegación Provincial en la futura tramitación administrativa de la actuación pretendida. Igualmente, este informe no exime de solicitar las Autorizaciones Administrativas del Ayuntamiento de Almonacid del Marquesado – Cuenca y otros Organismos Oficiales con competencia en la materia, según la Legislación sectorial o específica.

e. **CULTURAL**

- **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**
 - Delegación Provincial. Servicio de Cultura. Fecha 7 de mayo de 2021.

EXpte. 2/21. "CONSTRUCCIÓN DE PLANTA DE ENVASADO STARTUP DE PRODUCTOS ECOLÓGICOS", promovido por BIO UNICORN S.L. en el término municipal de ALMONACID DEL MARQUESADO (Cuenca)

DE: SERVICIO DE CULTURA. DEL. PROV. EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES DE CUENCA

EXpte. CULTURA.: 210450-R

Antecedentes administrativos

En fecha 23 de febrero de 2021 se remite por la Unidad de Acompañamiento Empresarial/Servicio de Incentivación Empresarial de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo de Cuenca a esta Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca (Anotación nº. 19239, de 24 de febrero), la documentación relativa al proyecto arriba citado, promovido por BIO



UNICORN, S.L., a los efectos del correspondiente informe para la declaración de proyecto prioritario y para su valoración e informe en relación a la afección al Patrimonio Cultural.

Promotor

El proyecto es promovido por BIO UNICORN, S.L., con CIF.: B-16340218 y domicilio fiscal en Calle La Oliva, núm. 37, C.P. 16431 de Almonacid del Marquesado, provincia de Cuenca.

El representante legal de la empresa es D. Antonio Pellón Huélamo con DNI.: 53019351-G, teléfono 610515241 y dirección electrónica Antonio.pellon@aldousbio.com.

Localización y características del proyecto

El proyecto se localiza en el polígono 508, parcela 32 del término municipal de Almonacid del Marquesado, Referencia catastral 16018A508000320000KT, destinada a suelo rústico.

La actuación plantea la construcción de naves industriales de almacenamiento y distribución con su completa urbanización y vallado perimetral, ajustada a la normativa urbanística vigente.

Valoración

Visto el *Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico para el planeamiento urbanístico de Almonacid del Marquesado*, remitido al ayuntamiento en fecha 25 de julio de 2012, por la Dirección General de Cultura (expte. 101491), se comprueba que en la referida parcela no se localiza ni contiene elemento cultural alguno que pudiera resultar afectado por la implantación y construcción de las infraestructuras del citado proyecto.

En este sentido, se indica la viabilidad con el patrimonio cultural y para la declaración de prioridad del mismo recordándose no obstante, las medidas preventivas señaladas en la normativa cultural vigente -en el caso de que aparecieran restos arqueológicos y/o paleontológicos durante la ejecución del mismo, se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 52.4 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha (deber de comunicación a la Administración competente en materia de Patrimonio Cultural) y, así, antes de continuar con su ejecución, deberá garantizarse su control arqueológico-.

Informe

Por todo ello, el referido proyecto se informó favorablemente por el órgano de cultura para su declaración prioritaria y para su ejecución a la referida Unidad de Acompañamiento Empresarial en fecha 26 de febrero de 2021 (Anot. nº 2121, de fecha 2 de marzo), y trasladando copia a los interesados

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 16018A508000320000KT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 508 Parcela 32
CHAPARDA. ALMONACID DEL MARQUESADO (CUENCA)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo
Subparcela **Cultivo/aprovechamiento**

b E- Pastos 30 1.203

PARCELA

Superficie gráfica: 7.372 m²
Participación del inmueble: 100,00 %



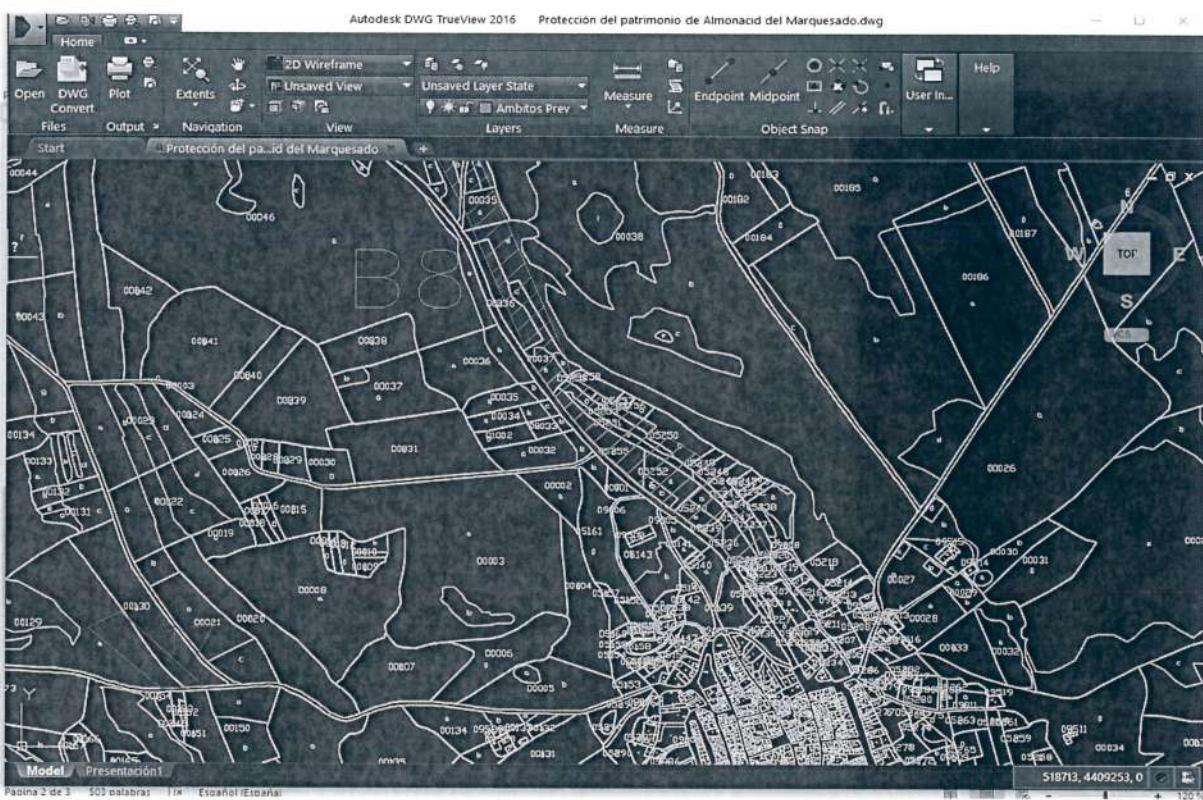
COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: BELMONTE
Código registral único: 16001000012988

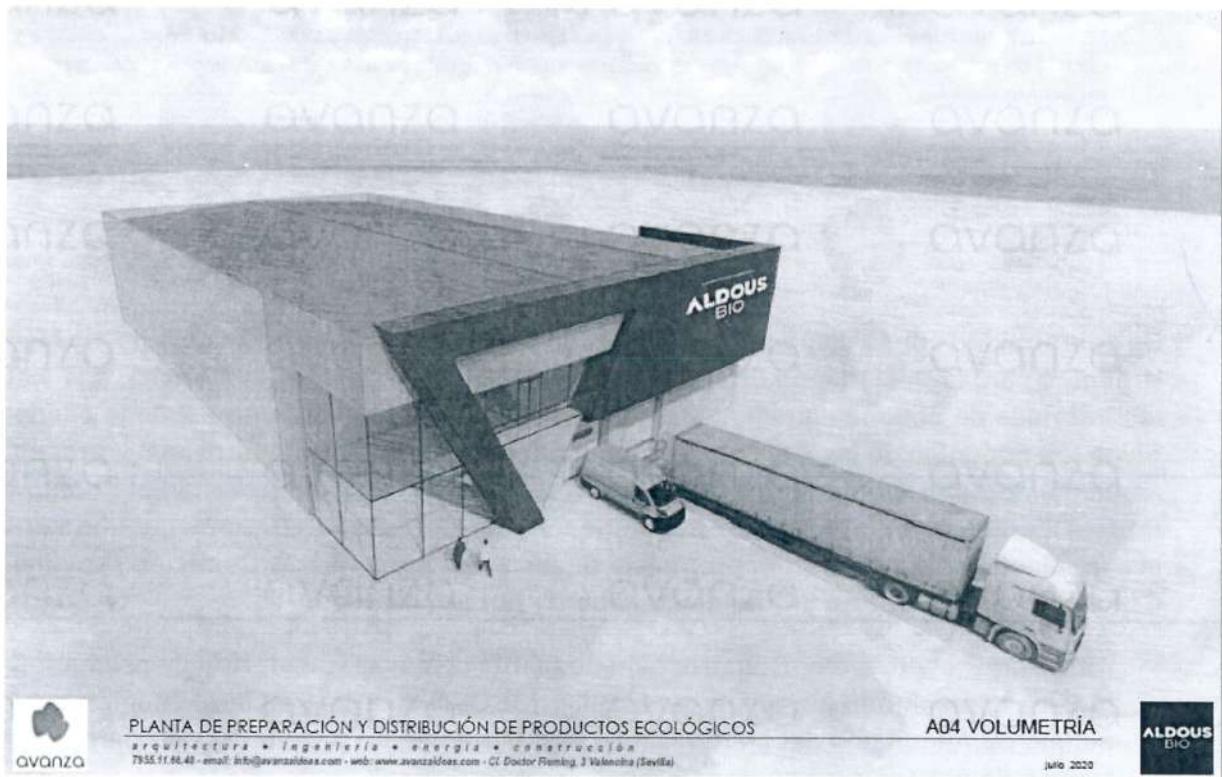
Fecha coordinación: 22/12/2020



Localización de la parcela afectada sobre consulta catastro



Documento de protección de Almonacid del Marquesado



Recreación de la planta envasado

N/REF.: Servicio de Cultura. CVD/alm

ASUNTO: Memoria de construcción de planta de envasado para startup de productos ecológicos en Almonacid del Marquesado (Cuenca).

EXPTE.: 210450-R

S/Ref.: CU-DP-0005-21

VISADO: AUTORIZABLE CON CONDICIONES

Visto el escrito de fecha 23 de febrero de 2021 de la Unidad de Acompañamiento Empresarial/Servicio de Incentivación Empresarial de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo de Cuenca y la documentación relativa al proyecto arriba citado, remitida a esta Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca (Anotación nº. 19239, de 24 de febrero), promovido por BIO UNICORN, S.L., a los efectos del correspondiente informe para la declaración de proyecto prioritario y para su valoración e informe/autorización en relación a la afección al Patrimonio Cultural.

Visto el informe del Servicio de Cultura en relación al mismo y su localización en la parcela de referencia catastral 16018A508000320000KT, que refiere la nula afección a los elementos culturales incluidos en el Inventario de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha y registrados en dicho municipio; y señala la viabilidad para la declaración de prioridad del mismo y su compatibilidad con la protección del patrimonio cultural, mediante la aplicación de las correspondientes medidas preventivas y correctoras.

Vistas las normas de aplicación, en particular, los artículos 3, 23, 26, 27, 28, 49.3 y 50 de la Ley 4/13, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla la Mancha (DOCM nº 100, de 24 de mayo de 2013); así como el artículo 8 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha (DOCM nº 60, de 20 de marzo) y los arts. 37.2 y 40.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE nº 296 de 11 de diciembre de 2013) y especialmente el art. 7.3 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha (DOCM nº 152, de 31 de julio de 2020).

ESTA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES DE CUENCA, RESUELVE:

Informar favorablemente el referido proyecto para su declaración prioritaria y para su ejecución; no obstante, en el caso de que aparecieran restos arqueológicos y/o paleontológicos durante la ejecución del mismo, se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 52.4 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha (deber de comunicación a la Administración competente en materia de Patrimonio Cultural) y, así, antes de continuar con la ejecución de dicho proyecto, deberá garantizarse su control arqueológico.

Cualquier modificación y/o ampliación del emplazamiento de las diversas infraestructuras del proyecto de obra civil autorizado en este momento deberá contar con el visado y la autorización de esta Delegación Provincial.

ACUERDO FINAL

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios de Castilla-La Mancha, a la vista de los informes de ponencia presentados, emitidos en virtud del artículo 9.2 de la citada Ley, oídos los ponentes de las Consejerías con competencia en materia territorial y urbanística, ambiental, de patrimonio histórico y cultural, y económica y empresarial, así como a los representantes del Ayuntamiento de Almonacid del Marquesado (Cuenca), y una vez visto el expediente y oído el informe propuesta de los Sres. ponentes, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad:

- INFORMAR el proyecto "Construcción de planta de envasado startup de productos ecológicos" presentado por la mercantil BIO UNICORN S.L. para su implantación en el municipio de Almonacid del Marquesado, asumiendo como propio el contenido de los informes de ponencia presentados.



- PROPONER al órgano competente la declaración de proyecto prioritario la Construcción de planta de envasado startup de productos ecológicos, lo que implica la obtención de la calificación urbanística prevista en la normativa de ordenación territorial y urbanística, así como, la autorización para excepcionar los parámetros de ocupación máxima y parcela mínima previstos en la ITP, condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos en los citados informes de ponencia, así como a la aceptación y el cumplimiento, por parte del promotor, de los siguientes compromisos:
 - Llevar a cabo la construcción, puesta en marcha y gestión directa de una planta de envasado de productos alimenticios para su distribución al comercio al por menor. Este proyecto se realizará con las características especificadas en la memoria entregada a la Unidad de Acompañamiento Empresarial.
 - Realizar las inversiones en el término municipal de Almonacid del Marquesado, y en concreto, en la referencia Catastral 16018A508000320000KT.
 - Realizar una inversión en activos fijos de al menos 1.401.677€.
 - Crear un total de 7 puestos de trabajo en el nuevo establecimiento, siendo que al menos 3 deben ser puestos de trabajo fijos a jornada completa.
 - Finalizar las inversiones y cumplir todas las condiciones establecidas en un plazo máximo de dos años desde que la empresa cuente con las autorizaciones y licencias necesarias para iniciar la ejecución del proyecto.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 9.4.de la LPP, del presente Acuerdo de la Comisión se dará traslado por su Secretaría a la persona promotora del proyecto para que, en el plazo de cinco días, alegue ante la Unidad de acompañamiento empresarial de Cuenca lo que estime procedente y en todo caso, manifieste su conformidad con las obligaciones establecidas en aquel. En el supuesto de que no se produzca dicha conformidad la propuesta formulada quedará sin efecto.

Cumplido el trámite anterior, se dará traslado de su resultado y del presente Acuerdo a la Delegación Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de Cuenca, para su traslado al órgano competente para la declaración como proyecto prioritario, según ordena el artículo 9.5 de la LPP.

SEGUNDA PARTE. EXPEDIENTES TRLOTAU

PUNTO 3.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CAMPILLO DE ALTOBUEY (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Con fecha de entrada 5 de mayo de 2021 se recibe en esta Delegación Provincial de la Consejería de Fomento el expediente referente a la Modificación Puntual nº3 del Plan de Ordenación Municipal, remitido por el Ayuntamiento de Campillo de Altobuey 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. Antecedentes:

Providencia de Alcaldía de fecha 29 de octubre de 2020, solicitando informe a Secretaría sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir en la Modificación Puntual nº3 del POM.

Informe de Secretaría de fecha 29 de octubre de 2020.

Resolución de Alcaldía de 29 de octubre de 2020 acordando remitir el documento de inicio ambiental de la Modificación Puntual a la Consejería de Desarrollo Sostenible. Remisión que tiene lugar el día 30 de noviembre de 2020.

II. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de Aprobación inicial

Concluida la redacción técnica, por Resolución de Alcaldía de fecha 29 de octubre de 2020, acuerda someter la Modificación Puntual nº3 del POM, a los siguientes trámites:

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

- D.O.C.M. nº 229 12-11-2020.
 - Periódico "Las Noticias de Cuenca" 06 a 11-11-2020.
 - Tablón de Anuncios y página web

Certificado municipal de fecha 15 de diciembre 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 con fecha **30 de octubre de 2020**, según certificado municipal de 12 de noviembre de 2020:

- Consejería de Sanidad.
 - Consejería de Bienestar Social
 - Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas. Servicio de Protección Ciudadana.
 - Consejería de Economía, Empresas y Empleo.
 - Consejería de Fomento.
 - o Urbanismo.
 - o Carreteras.
 - Consejería de Educación Cultura y Deportes.
 - Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.
 - o Agencia del Agua.
 - Consejería de Desarrollo Sostenible.



- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Diputación Provincial.

Informes recibidos:

Consejería de Sanidad. Servicio de Salud Pública. Fecha 20 de noviembre de 2020. "Es por todo lo anterior, que esta Consejería de Sanidad estima que el planteamiento de la modificación nº 3 podría suponer, sin perjuicio de lo dispuesto para el sector porcino, afecciones desde el punto de vista sanitario, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, respetando el principio de salud en todas las políticas, en cuanto que las actuaciones de salud pública tendrán en cuenta las políticas de carácter no sanitario que influyan en la salud de la población, promoviendo las que favorezcan los entornos saludables y disuadiendo, en su caso, de aquellas que supongan riesgos para la salud, siendo competencias de esta Consejería de Sanidad, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otras autoridades, la vigilancia de salud pública de los riesgos ambientales y sus efectos en la salud, incluida la presencia de los agentes contaminantes en el medio ambiente y en las personas así como de las enfermedades transmisibles, incluyendo las zoonosis y las enfermedades emergentes."

• CONSEJERÍA DE BIENESTAR SOCIAL

- Accesibilidad. Fecha 16 de noviembre de 2020.

"Revisada la documentación, se observa que el carácter de la modificación planeada, no supone alteración en materia de Accesibilidad."

- Consejería de Fomento.

- Urbanismo. 18-11-2020.
- Carreteras. Fecha 20 de noviembre de 2020." A tenor de lo expuesto, una vez analizada la documentación presentada, esta Dirección General de Carreteras informa favorablemente la Modificación Puntual nº 3 del POM de Campillo de Altobuey. (Cuenca)"

• CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES

- Educación. Fecha 9 de noviembre de 2020

"Por tanto, la Modificación Puntual nº 3 del POM de Campillo de Altobuey no incide de forma alguna sobre centros educativos o deportivos existentes, ni da lugar a afecciones que incidan sobre la actividad docente o deportiva."

- Cultura. Fecha 14 de enero de 2021

"Informar favorablemente el referido proyecto; no obstante, se recuerda 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 y los

ámbitos de protección y prevención incluidos en el *Inventario de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha*, recogidos en el *Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico remitido por la Dirección General de Cultura al Ayuntamiento de Campillo de Altobuey el 19 de noviembre de 2012 (expte. nº 071133)*.”

- CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, AGUA Y DESARROLLO RURAL
 - Agencia del Agua. Fecha 24 de noviembre de 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.

- Servicio del Medio Rural. Fecha 6 de noviembre de 2020.
- CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE.kk
 - Servicio de Medio Ambiente. Fecha 23 de noviembre 2020.

“El 12-11-2020 se recibe en este órgano ambiental el Documento Ambiental Estratégico del plan o programa referido, siendo de aplicación la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de evaluación ambiental de Castilla-La Mancha. El plan o programa se incluye en los supuestos del artículo 5.2 de la Ley 2/2020 de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, por lo que debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y no será objeto de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria previamente a su aprobación o adopción por el órgano sustantivo, excepto cuando el órgano ambiental prevea en función de los criterios del Anexo 5 que pueda tener efectos significativos en el medio ambiente.”

- Servicio de Medio Natural y Biodiversidad. Fecha 18 de noviembre de 2020

4.- CONCLUSIONES

“Una vez revisada la documentación presentada, este Servicio Provincial informa que se tengan en cuenta las siguientes consideraciones:

- *En referencia al Art. 11 de la MP2 propuesto a modificar se recomienda añadir en el punto 1 un requisito relativo a la ubicación de cualquier edificación o instalación, así como a sus instalaciones auxiliares o infraestructuras temporales, las cuales en ningún caso deberán afectar a los hábitats enumerados en el 3.4. del presente informe, buscando siempre lugares ocupados por cultivos o zonas degradadas que no tengan presencia de dichos hábitats.*
- *En el artículo 34 de las Normas Urbanísticas Reguladoras de la Ordenación del Suelo Rústico de Campillo de Altobuey se hace referencia a que es conveniente hacer mención expresa al cumplimiento del Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de*



planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales, en especial las especificaciones relativas a los planes de autoprotección por riesgo de incendio forestal de las nuevas edificaciones o instalaciones ubicadas en áreas de interfaz urbano-forestal, y las especificaciones relativas a los planes de autoprotección por riesgo de incendio forestal de las instalaciones de acampada. En este sentido también ha de tenerse en consideración que según el Art. 58.9. de la Ley 3/2008, de montes y gestión forestal sostenible de Castilla-La Mancha, las urbanizaciones, instalaciones de naturaleza industrial, turística, recreativa o deportiva, ubicadas dentro de los montes o en su colindancia, deberán contar con un plan de autoprotección, en el que, entre otras medidas, figurará la construcción de un cortafuego perimetral cuya anchura, medida en distancia natural, estará en función, al menos, del tipo de vegetación circundante y pendiente del terreno. Del mismo modo, cuando se trate de viviendas, granjas, establos y edificaciones similares deberán adoptarse precauciones semejantes para aislar las construcciones de la masa forestal.

En referencia al **Art. 19bis de la Sección 3ª Regulación de las construcciones y vallados:**

- Construcciones en suelo rústico:

Se recomienda hacer referencia a la **integración paisajística de las construcciones y posibles instalaciones auxiliares**, mediante el completo acabado de sus caras vistas, el uso de materiales y tonos acordes con el entorno.

- Vallados en suelo rústico:

Los vallados serán completamente permeables y seguros para la fauna silvestre. Se recuerda que según el art.34 del Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico establece que los vallados y cerramientos de fincas y parcelas se deberán realizar de manera que no supongan un riesgo para la conservación y circulación de la fauna silvestre de la zona, ni degraden el paisaje.”

- CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

- Servicio de Protección Ciudadana. Fecha 9 de diciembre de 2020

“En relación al escrito de fecha de registro de entrada de 12 de noviembre de 2020, remitido por el Ayuntamiento de Campillo de Altobuey, solicitando informe referido a la Modificación Puntual Nº 3 del Plan de Ordenación Municipal del municipio, viendo que la modificación puntual en sí NO CONLLEVA UN INCREMENTO DE RIESGOS PARA LOS CIUDADANOS NI SUS BIENES, este Servicio de Protección Ciudadana emite informe FAVORABLE.”

- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR. Fecha 16 de diciembre de 2020.

- DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CUENCA. Fecha 16 de diciembre de 2020

"Dicha Modificación Puntual nº 3 no afecta a la clasificación de suelo de las carreteras pertenecientes a la red provincial, por tanto, se informa favorablemente dicha modificación."

C) Dictamen de los Municipios colindantes.

Se solicitan los siguientes informes con fecha **30 de octubre de 2020**:

Motilla del Palancar (emite informe favorable el 19-11-2020), Almodóvar del Pinar, Gabaldón (emite informe favorable el 23-11-2020), Paracuellos de la Vega, Puebla del Salvador (emite informe favorable el 14-12-2020), Enguídanos e Iniesta.

Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de Campillo de Altobuey de fecha 15 de diciembre de 2020.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 15 de enero de 2021 emite el informe único de concertación interadministrativa.

Otra documentación

Resolución de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Cuenca de 28 de abril de 2020, publicada en el DOCM nº 85 de 5 de mayo de 2021, por la que se emite el informe ambiental estratégico del plan denominado, Modificación Puntual nº 3 del POM: "...resuelve que el plan denominado "Modificación Puntual nº 3 del POM de Campillo de Altobuey (Cuenca)" (Exp.PLA-CU-20-0037), no necesita someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales y de seguimiento que propone el promotor y los requisitos ambientales y de seguimiento que propone el promotor y los requisitos ambientales que se desprenden del presente Informe Ambiental Estratégico"

En la citada resolución consta, que con fecha 21 de abril de 2021 se recibe nuevo informe a la actuación por parte del Servicio de Salud Pública, el cual indica que esa Administración estima que el planteamiento de la modificación puntual nº 3 cumple lo dispuesto en la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, respetando el principio de salud en todas las políticas, en cuanto que las actuaciones de salud pública tendrán en cuenta las políticas de carácter no sanitario que influyen en la salud de la población, promoviendo las que favorezcan los entornos saludables y disuadiendo, en su caso, de aquellas que supongan riesgos para la salud.

III. Art. 36.3 TRLOTAU: Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa, la aprobación inicial en Pleno, sesión ordinaria, celebrado el 3 de mayo de 2021, según certificado de 5 de mayo y remite el expediente a la Delegación Provincial de 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 **5 de mayo de 2021** 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



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

ESTUDIO TÉCNICO

Población: 1.265 hab. (INE año 2.020)

Planeamiento vigente en el municipio: Plan de Ordenación Municipal de Campillo de Altobuey aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 23 de septiembre de 2.003 y su Modificación Puntual nº 2 aprobada con fecha 2 de noviembre de 2015.

Objetos: Adecuar determinados usos y requisitos del suelo rústico para mejorar las condiciones ambientales y de salubridad de la población. En concreto, se definen los siguientes objetivos:

- Apostar por el desarrollo sostenible medioambientalmente, potenciando las actividades que aportan fortalezas, como el turismo rural, y limitando y regulando de forma más restrictiva aquellas otras que suponen mayor afección a la salud y al medio ambiente, por ejemplo, por el aumento en los gases de efecto invernadero (coadyuvantes inequívocos del cambio climático).
- Adaptar la norma municipal a la regulación estatal y autonómica dictada en los últimos años en favor de los principios de desarrollo sostenible de la Agenda 2030.
- Simplificar, corregir y complementar algunas cuestiones de la norma vigente, como las relativas a vallados, algunos requisitos generales en suelo rústico o meras correcciones o simplificaciones en la redacción.

Documentación

La documentación presentada, tanto en su forma como en su contenido, se ajusta a lo recogido en el Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales (en adelante NTP). La documentación es la siguiente:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Documento de Refundición.

Ámbito de actuación:

El ámbito de la actuación es el suelo rústico del término municipal de Campillo de Altobuey, previamente clasificado por el POM y por sus posteriores modificaciones como rústico, en cualquier categoría.

Objetivos de la MP:

Con la finalidad de hacer de Campillo de Altobuey un municipio más sostenible ambientalmente, compatibilizando de forma más equilibrada las actividades ganaderas con la salud, con el turismo rural y con los objetivos de desarrollo sostenible 2030, la modificación puntual regula de forma más estricta aquellas actividades consideradas más nocivas o contrarias a los objetivos marcados.

Actualmente existe una presión sobre el territorio ejercida por actividades ganaderas que tienen un alto impacto ambiental y sobre la salud. Si bien existe regulación estatal y autonómica al respecto, y sin perjuicio del cumplimiento de la misma, es potestad municipal el establecimiento de requisitos más restrictivos al respecto.

Por ello, y dadas también las condiciones paisajísticas, orográficas y climatológicas de Campillo de Altobuey, y su alto potencial para el turismo rural, es necesario plantear una regulación del suelo rústico que permita, limitar las actividades ganaderas más invasivas (específicamente la ganadería porcina intensiva) que producen olores y emisiones molestas, para, por un lado, proteger la salud de las personas, y por otro, permitir y favorecer el desarrollo de ese potencial turístico. El Ayuntamiento pretende también impulsar las explotaciones ganaderas extensivas, que no tendrán limitaciones urbanísticas más estrictas que las que imponga la legislación vigente.

Abundando sobre la cuestión del paisaje, la orografía y los objetivos de la modificación, se llega a las siguientes conclusiones:

- Debido a la orografía, el viento puede tener una influencia mucho mayor, al quedar encajonado en los valles de los cauces del barranco de la Hoz y el Vallejo Gredal, que confluyen en el núcleo principal de población, produciendo una menor disipación de olores y una potencial mayor molestia de las actividades que se ubiquen en esa dirección, lo que justificaría una ampliación de las distancias mínimas impuestas por la legislación vigente para proteger los núcleos de población y las zonas de crecimiento, así como una limitación en el tamaño de las explotaciones ganaderas implicadas.
- En cuanto al efecto visual, la implantación de actividades debe limitarse en los ámbitos próximos al municipio debido al alto impacto visual, lo que refuerza la limitación general de 2000 m que impone la normativa vigente (artículo 166.3 de las normas urbanísticas) y justifica una mayor distancia para aquellas actividades con mayor impacto visual.

Por otro lado, en el trámite de redacción del documento, se ha observado la oportunidad de centralizar determinadas cuestiones referidas a las construcciones en suelo rústico, y la necesidad de regular los criterios para los vallados, que quedaban indicados parcialmente en artículos específicos, pero que no se regulaban con carácter general. Por ello, se centralizan las determinaciones relativas a la edificación y a los vallados en un nuevo artículo:

- 
- Sobre construcciones en suelo rústico: dado que no se prevén variaciones en la altura máxima permitida de los edificios, en los retranqueos mínimos en la parcela, y en el número de plantas, y que resulta pertinente que ninguna de las categorías y subcategorías de suelo quede desregulada a este respecto, se establecen, con carácter general, en el nuevo artículo.

Adicionalmente, se establecen los requisitos para la integración paisajística y las restricciones generales a la ocupación de hábitats de interés comunitario que sugiere la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

- Sobre los vallados en suelo rústico: dada la ausencia de regulación en los requisitos para este tipo de construcciones en las normas urbanísticas vigentes, y habida cuenta de las condiciones impuestas por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente para vallados en determinados tipos de suelo, se propone una regulación de los requisitos con carácter general, recordando las especificidades de los vallados en suelo forestal (bosques o montes) y en suelo protegido por afecciones territoriales.



Las innovaciones necesarias para dar cumplimiento a los objetivos planteados son:

- Definición de nuevas limitaciones a las actividades porcinas intensivas, aumentando las distancias de protección del suelo urbano y urbanizable, en este caso a 3.000 m, lo que se justifica con los estudios climatológicos, orográficos y de cuencas visuales realizados.
- También se aumentan hasta los 2.000 m las distancias mínimas entre actividades porcinas intensivas, de forma que se limiten las ubicaciones viables y la afección al territorio de estas instalaciones de alto impacto.
- Adicionalmente, se imponen distancias de seguridad adicionales:
 - No menos de 2.000 m para ciertos elementos estratégicos: centros de tratamiento de animales, mataderos, centros de producción agroalimentaria y análogos.
 - No menos de 50 m de las carreteras de primer orden (CM 220 y CM 2202) o de carácter paisajístico.
 - No menos de 1.000 m de actividades de turismo rural.
- Se limita el número máximo de cabezas de ganado para las instalaciones porcinas intensivas a 1.000 cabezas.
- Se concentran algunas determinaciones formales en un nuevo artículo (altura máxima, número de plantas y retranqueos) para simplificar la aplicación de las normas. Este nuevo artículo recoge también el tratamiento de vallados en suelo rústico y ciertas determinaciones sobre las construcciones en esta categoría de suelo.

Con la finalidad de cumplir los objetivos relatados, se modifican los siguientes artículos de las normas urbanísticas del POM de Campillo de Altobuey:

8. ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO

8.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO

8.2.2 USOS Y REQUISITOS EN SUELO RÚSTICO

Se modifica el artículo 166 con la siguiente redacción:

Artículo 166. Requisitos urbanísticos de los usos adscritos al sector primario (OD)

1. Para cualquier edificación o instalación ubicada en suelo rústico, además de cumplir con los requisitos específicos indicados en los puntos siguientes, deberá:
 - a) Garantizar el servicio y operatividad de los caminos rurales y redes de distribución de agua, electricidad, etc. existentes y que den servicio a las explotaciones agrícolas y ganaderas.
 - b) Mantener, en lo posible, la distribución y ordenación de la propiedad en cuanto a superficies mínimas de cultivo, estructura y configuración de las fincas, considerando los aspectos técnicos necesarios para que se dé continuidad a los sistemas de producción agraria existentes.
 - c) En virtud del artículo 19.4 del RSR, la Consejería competente en materia de agricultura podrá proponer, con carácter excepcional, a instancias del promotor de la actuación y de manera expresa y justificada mediante informe técnico, 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 estas normas urbanísticas. El órgano competente para emitir la calificación urbanística, o el órgano

competente para emitir la licencia, según el caso, deberá resolver expresamente sobre la superficie de la parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

2. Edificaciones relacionadas con la actividad agrícola, en relación al artículo 165.3.a). Condiciones de la parcela y la edificación, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4 y 5 de la ITP y en el RSR, se establecen las siguientes:

- Superficie mínima de parcela: 10.000 m² en SRR y 15.000 m² en SRNUEP.*
- Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación.*
- Superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca.*
- Deberá cumplirse el artículo 174bis.*

3. Edificaciones relacionadas con la actividad ganadera, en relación al artículo 165.3.b). Cabe destacar la importancia de esta actividad en el término municipal de Campillo de Altobuey. Debido a los problemas de salubridad, los efectos sobre el medio ambiente, y las molestias que puede acarrear, se imponen una serie de limitaciones específicas para esta actividad:

a) Ubicación:

- Con carácter general, no se permitirá su construcción a menos de 2.000 m de cualquier núcleo de población, tal como se define en el artículo 163.1, así como de cualquier suelo clasificado como urbano o urbanizable de cualquier uso.*

Para las instalaciones ganaderas ya implantadas a la entrada en vigor de estas normas, no se permitirá su ampliación a aquellas que no estén situadas a más de 500 m de cualquier núcleo de población, tal como se define en el artículo 163.1, así como de cualquier suelo clasificado como urbano o urbanizable de cualquier uso, y siempre que la legislación sectorial permita esta ampliación.

- No se permitirá la construcción de establecimientos de ganadería intensiva porcina a menos de 3.000 m de cualquier núcleo de población, tal como se define en el artículo 163.1, así como de cualquier suelo clasificado como urbano o urbanizable de cualquier uso.*

Para las instalaciones ganaderas intensivas porcinas ya implantadas a la entrada en vigor de estas normas, no se permitirá la ampliación a aquellas que no estén situadas a más de 2.000 m de cualquier núcleo de población, tal como se define en el artículo 163.1, así como de cualquier suelo clasificado como urbano o urbanizable de cualquier uso, y siempre que la legislación sectorial permita esta ampliación.

- Campillo de Altobuey dispone de un polígono ganadero que deberá ser ubicación prioritaria para cualquier nueva explotación ganadera.*
- En el área de protección de los puntos de captación de agua potable, definida en el artículo 182.1, quedará prohibida la implantación de actividades ganaderas.*
- Se respetarán las distancias entre instalaciones de la misma categoría que indiquen los organismos competentes con el fin de evitar contagios. En el caso del ganado porcino se establece una distancia mínima de 2.000 m entre explotaciones intensivas, superando los 500 m que impone el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación*



de las explotaciones porcinas. A estos efectos, el polígono ganadero tiene la consideración de explotación única.

- Con el fin de proteger el paisaje y la actividad turística rural, no se permitirá la instalación de establecimientos para la explotación de ganadería intensiva porcina a menos de 2.000 m de centros de tratamiento de animales, mataderos, centros de producción agroalimentaria y análogos; a menos de 50 m de las carreteras de primer orden (CM-220 y CM-2202) o de carácter paisajístico; ni a menos de 1.000 m de actividades de turismo rural.

b) Condiciones de la parcela y la edificación, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4 y 5 de la ITP y de lo establecido en el RSR, se establecen las mismas limitaciones del artículo 166.2.

c) Las nuevas instalaciones ganaderas deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción.

d) No se permitirán instalaciones ganaderas porcinas que superen las 1.000 cabezas. Tampoco se permitirá la ampliación a las explotaciones que superen las 1.000 cabezas, y hasta un límite máximo de 1.000 cabezas.

e) Adicional o subsidiariamente, se tendrán en cuenta las recomendaciones que en su momento indique la Consejería competente en materia de salubridad.

4. Edificaciones vinculadas a la explotación forestal, silvícola y cinegética, en relación al artículo 165.3.d) y e). Condiciones de la parcela y la edificación, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4 y 5 de la ITP y de lo establecido en el RSR, se establecen las siguientes:

- Superficie mínima de parcela: 15.000 m² en SRR y 20.000 m² en SRNUEP.

- Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación.

- Superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca.

- Deberá cumplirse el artículo 174bis.

5. Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y piscifactorías:

a) Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a su fin, con características propias de este, y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente. Se autorizarán mediante licencia municipal, pudiendo el Ayuntamiento recabar informe previo del órgano de la Consejería competente en materia de agricultura.

b) No obstante, cuando las instalaciones requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, se exigirá la autorización previa a la licencia y se cumplirán los requisitos urbanísticos

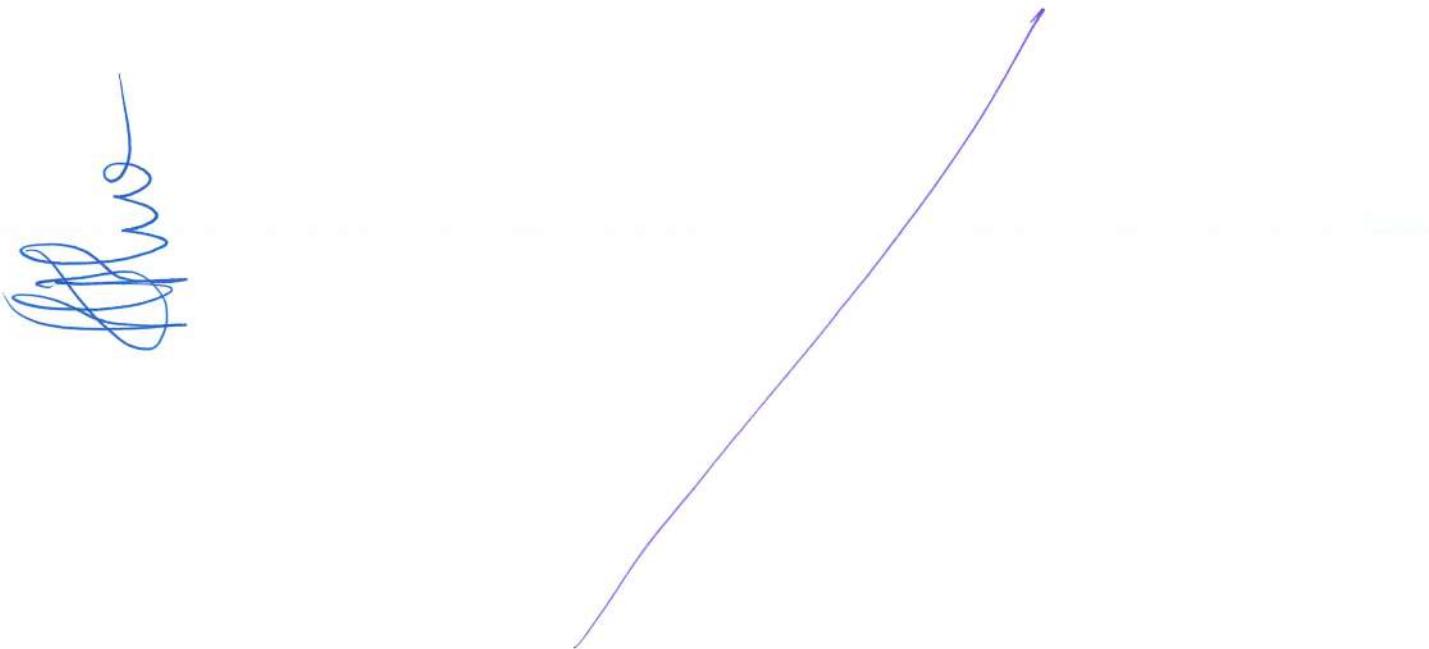
correspondientes, salvo exoneración de los mismos por exigencias de la actividad agraria, justificadas mediante el informe del órgano citado en el apartado precedente.

Se modifica el artículo 168 con la siguiente redacción:

Artículo 168. Requisitos urbanísticos del uso residencial familiar (OD)

1. En todo caso, deberá atenderse a lo establecido en el artículo 5 de la ITP.
2. Se permitirá edificar en fincas legalmente parceladas que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el planeamiento.
3. La superficie ocupada no excederá nunca el dos por ciento (2%) de la finca; el resto de la misma deberá estar y mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación profusa de arbolado, o bien ser precisamente destinada a los usos concretos previstos por el plan por su mejor compatibilidad con los potencialmente preferibles para cada unidad geográfica. No obstante, el plan puede permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda la construida. Las autorizaciones y licencias motivarán expresamente la concurrencia de estas condiciones.
4. Se exigirá, por cuenta del interesado, la suficiente previsión de abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos, así como de los demás servicios que sean estrictamente precisos.
5. La posición y acabado del edificio han de ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente conforme a las reglas que el plan determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.
6. En todo caso, la finca deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, que exprese las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización previa de la vivienda.

Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con otras construcciones relacionadas con explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, la suma de los cocientes entre las superficies





ocupadas de las construcciones divididas por sus respectivos porcentajes máximos de ocupación (para cada caso, de conformidad con el artículo 166) deberá ser inferior a la superficie de la finca.

7. *Condiciones de la parcela y la edificación:*

- Superficie mínima de parcela: 10.000 m² en SRR y 30.000 m² en SRNUEP.
- Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación.
- Ocupación máxima en planta: 2% del total de la finca.
- Deberá cumplirse el artículo 174bis.

Se añade el apartado 8.2.3 y el artículo 174bis tras el artículo 174, con la siguiente redacción:

8.2.3 REGULACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y VALLADOS

Artículo 174bis. Construcciones y vallados en suelo rústico (OD)

1. *Construcciones en suelo rústico:*

- Altura máxima permitida (altura de cumbre según el RSR): 8,50 m medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.
- Retranqueos mínimos a lindes de parcela de 5 m, y al eje de caminos o vías de acceso de 15 m.
- Número máximo de plantas: dos (baja más una).
- Cualquier construcción y sus posibles instalaciones auxiliares deberán atender a la integración paisajística, mediante el completo acabado de sus caras vistas, el uso de materiales y tonos acordes con el entorno.
- Cualquier edificación o instalación, así como sus elementos auxiliares o infraestructuras temporales, deberán ser ubicadas de forma tal que en ningún caso afecten a los hábitats de interés comunitario (Directiva 92/43/CEE, Decreto 1997/1995, Ley 42/2007), buscando siempre lugares ocupados por cultivos o zonas degradadas que no tengan presencia de dichos hábitats.

- Deberá evitarse el riesgo de formación de núcleo de población descrito en el artículo 163.

2. *Vallados en suelo rústico:*

- En general, no se admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obra opacos por encima de 100 cm de altura. De acuerdo con el artículo 34 del RSR, se deberán realizar de manera que

no supongan un riesgo para la conservación y circulación de la fauna silvestre de la zona, ni degraden el paisaje.

- En el suelo rústico no urbanizable de especial protección natural bosques o montes (SRNUEP-NM o SRNUEP-NB) no se admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obra opacos. Los vallados para actividades con fines cinegéticos irán regulados por su normativa específica.*
- Para el suelo rústico no urbanizable de especial protección derivado de afecciones territoriales (cauces, carreteras, etc.) deberán atenerse a la normativa específica.*
- Esta regulación se entenderá como subsidiaria, el Ayuntamiento podrá redactar ordenanzas específicas de vallado.*

8.4 RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP)

8.4.2 SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL (SRNUEP N)

Se modifica el artículo 189 con la siguiente redacción:

Artículo 189. Requisitos urbanísticos (OD)

Se establecen las restricciones planteadas en los artículos 166, 168, 170 y 172, según sea el caso, teniendo en cuenta las indicaciones especificadas para el SRNUEP que se puedan plantear, así como las indicaciones relativas a construcciones y vallados en el suelo rústico expuestas en el artículo 174bis.

Más allá de lo indicado en el párrafo anterior, en estas normas no se establecen requisitos urbanísticos diferentes a los que pudiese establecer la legislación sectorial con respecto a cada uno de los elementos protegidos, con especial atención al artículo 4 de la ITP.

En este sentido, es conveniente hacer mención expresa al cumplimiento del Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales, en especial las especificaciones relativas a los planes de autoprotección por riesgo de incendio forestal de las nuevas edificaciones o instalaciones ubicadas en áreas de interfaz urbano-forestal, y las especificaciones relativas a los planes de autoprotección por riesgo de incendio forestal de las instalaciones de acampada.

También debe tenerse en consideración el artículo 58.9 de la Ley 3/2008, de montes y gestión forestal sostenible de Castilla-La Mancha: "En todo caso, las urbanizaciones, instalaciones de naturaleza industrial, turística, recreativa o deportiva, ubicadas dentro de los montes o en su colindancia, deberán contar con un plan de autoprotección, en el que, entre otras medidas, figurará la construcción de un cortafuego perimetral cuya anchura, medida en distancia natural, estará en función, al menos, del tipo de vegetación circundante y pendiente del terreno. Del mismo modo, cuando se trate de viviendas, granjas, establos y edificaciones similares deberán adoptarse precauciones semejantes para aislar las construcciones de la masa forestal".

La modificación puntual ha justificado debidamente los objetos planteados, en función de las circunstancias existentes.

INFORME

El planeamiento vigente en Campillo de Altobuey es el Plan de Ordenación Municipal de Campillo de Altobuey aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca



en sesión celebrada el 23 de septiembre de 2.003 y la Modificación Puntual nº 2, aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 2 de noviembre de 2015.

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

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 RPLOTAU.

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 que la tramitación ha sido llevada a cabo en debida forma, y una vez 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 RPLOTAU 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 **Modificación Puntual nº3 del Plan de Ordenación Municipal de Campillo de Altobuey**.

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 TR LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004 (D.O.C.M. nº 179 de 28-9-04).

PUNTO 4º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 17 DE LAS NN.SS. DE TARANCÓN (CUENCA), PARA INFORME POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

En relación el expediente que se están tramitando referente a la Modificación Puntual nº 17 de las NN.SS. de Tarancón (Cuenca), remitido a esta Delegación Provincial con fecha de entrada de 19 de abril de 2021, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, se emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

Población: 15.505 hab. (INE 2.020).

Planeamiento vigente en el municipio: Revisión de las NN.SS., aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 04-05-1999 y las posteriores Modificaciones Puntuales.

ESTUDIO TÉCNICO

Antecedentes:

Las Normas Subsidiarias de Tarancón recogen el suelo sito en Avenida Miguel de Cervantes, 49, como Equipamiento de Servicios Administrativos, SL-EQ-(S), con un uso dotacional privado de Casa Sindical, regulado por la Ordenanza 9 (OR-9).

Esta finca urbana, compuesta de un edificio de tres plantas y un pequeño sótano, con un patio trasero, hasta el año 2005 perteneció a la Administración del Estado por transferencia de la extinguida Organización Sindical según resulta de solicitud de inscripción expedida por el entonces Subsecretario de Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, procediéndose a inscribir a nombre de la citada Administración del Estado el 4 de octubre de 1989, al amparo de lo prevenido en la Ley 4/1986, de 8 de enero, de cesión de Bienes del Patrimonio Sindical Acumulado, y en el Real Decreto 1671/1986, de 1 de agosto, de Reglamento. Dicho inmueble fue hasta el año 2005 sede de los Agentes Sociales (Comisiones Obreras, Unión General de Trabajadores y Federación de Asociaciones de Empresarios Conquenses).

En el año 2005, al encontrarse el edificio en estado de ruina económica, el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales cedió en permuta la finca descrita anteriormente a favor de la mercantil OBRAS Y DISEÑOS URBANOS, S.L. Todo ello en el ejercicio de las competencias establecidas en el artículo séptimo apartados 2 y 4 de la Ley 4/1986, de 8 de enero, de Cesión de Bienes del Patrimonio Sindical Acumulado, en su nueva redacción dada por el 129 de la Ley 37/1988, de 28 de diciembre, oída la Comisión Consultiva del Patrimonio Sindical cuyo informe favorable fue adoptado en su XVII sesión plenaria celebrada el 28 de noviembre de 1996, la Subsecretaría de Trabajo y Asuntos Sociales, acordó mediante resolución de fecha 14 de julio de 2004, autorizar la permuta del inmueble, mediante el procedimiento determinando en el artículo 154.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, promoviendo concurso abierto, el cual se llevó a efecto conforme el pliego de cláusulas administrativas particulares informado por la Abogacía del Estado en el Ministerio. Como contraprestación a dicha cesión, la Administración del Estado, el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, recibió a cambio por cesión de la Sociedad "Obras y Diseños Urbanos, S.L.", y al objeto de su incorporación al Patrimonio Sindical Acumulado a los fines de la Ley 4/1986, tres locales para oficinas y tres plazas de garaje en el inmueble sito hoy en Calle Garcilaso de la Vega, nº 4, CV a Ronda San Vicente. Según consta en Escritura Pública de Permuta de fecha 09 de mayo de 2005, con número de protocolo Trescientos Noventa, otorgada por el Ilustre Notario de Madrid D. Ignacio de la Mora Leblanc. A partir de esta fecha los Agentes Sociales pasaron a ocupar, en virtud de la permuta, los tres locales individualizados en las Calles Garcilaso de la Vega y Ronda de San Vicente.

Para dar cabida en el planeamiento urbanístico municipal a estas circunstancias sobrevenidas, el Ayuntamiento, con fecha 14 de julio de 2006, firmó un Convenio Urbanístico con la nueva propiedad del inmueble sito en Avenida Miguel de Cervantes, 49, el objeto de dicho convenio era establecer las condiciones en las que el Excmo. Ayuntamiento de Tarancón llevaría a cabo la modificación puntual de las NN.SS. de Planeamiento de la Localidad a fin de cambiar el uso asignado por las mismas al referido inmueble del nº49 de la C/ Miguel de Cervantes, pasando de dotacional a residencial. Dicho convenio no se llegó a tramitar, ni mucho menos a materializar. Junto a esta propuesta de convenio urbanístico se redactó un documento de Modificación Puntual de las NN.SS. que no llegó a prosperar, entre otras cosas porque su contenido no se adaptaba a lo establecido por la legislación urbanística vigente en esos momentos.

Ante este escenario pasado, actualmente el Ayuntamiento se encuentra en la trama urbana del municipio con un inmueble en estado de ruina económica, que genera un espacio muy degradado en una de las principales arterias de la localidad, provocando daños sociales, técnicos, ambientales y funcionales a los inmuebles colindantes y a toda su zona de influencia.



Con la colaboración de la propiedad actual del inmueble, y a propuesta de la misma, con el objeto de dar cabida en el planeamiento urbanístico municipal a estas circunstancias sobrevenidas, el Ayuntamiento en aras de satisfacer el interés general, entiende necesario impulsar un proyecto de regeneración urbana de este espacio concreto. No entendiendo la operación como una mera innovación del planeamiento general o una recalificación de suelo, sino como una operación de renovación urbana en el marco de las políticas de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas tan importantes en la recuperación económica y social de nuestros pueblos y ciudades, como pone de manifiesto la Ley 8/2013, de 26 de junio. La regeneración urbana es una compleja combinación de factores sociales, económicos, ambientales, de planeación y de gestión, que para su correcta implementación debe estar acompañada de estrategias que permitan reconocer las problemáticas estructurales que han generado los procesos de deterioro y ser sensibles a las tendencias urbanas que cada sector de la ciudad necesita.

Para conseguir estos fines, se plantea la presente Modificación Puntual, cuyo objeto es acomodar la Ordenación Detallada y Estructural establecida en las Normas Subsidiarias de Tarancón, a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes en este ámbito, modificando ambas para optimizar la calidad ambiental y la cohesión social del espacio urbano y adecuando la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, dando con ello solución a un espacio vulnerable. Todo ello dentro de la estrategia de recuperación y rehabilitación del Núcleo Urbano que el Ayuntamiento de Tarancón ha puesto en marcha en los últimos años, estando inmerso, entre otros, en un programa público de regeneración urbana como municipio con declaración de ARUI (Área de Regeneración Urbana).

Ámbito de actuación:

El ámbito al que afecta esta Modificación Puntual está formado por una única parcela o inmueble, situada en el interior del núcleo urbano de Tarancón, en la zona que opera como centro neurálgico del municipio, consolidada por un uso residencial de alta densidad y por una fuerte actividad comercial que la hace epicentro de la vida social de la población. Los datos del suelo sobre el que se plantea la innovación son los siguientes:

1. Ubicación: Municipio de Tarancón (Cuenca).
2. Situación, superficies, clasificación y calificación:
 - Solar en Avenida Miguel de Cervantes, 49 CV a Calle Pablo Picasso:
 - o Finca Registral: 5.083.
 - o Referencia Catastral: 9290011VK9299A0001YX.
 - o Superficie: 705 m² suelo.
 - o Clasificación: Suelo Urbano.
 - o Calificación: Equipamiento.
3. Superficie total afectada por la Modificación Puntual: 705,00 m².



Objetivo de la MP:

La modificación Puntual N° 17 de LAS NN.SS., se desarrolla en base a los artículos 39, 40 y 41 del Texto Refundido del TRLTAU y los artículos 113 a 121 y 151 a 152 del R.P. (debe decir 117 a 121 y 152 RP), que desarrolla las condiciones generales en que pueden realizarse dichas modificaciones.

La presente Modificación Puntual, tiene por objeto:

- Una operación de renovación urbana dirigida a modernizar el destino urbanístico, la calidad urbana y la cohesión territorial y social del ámbito calificado como Equipamiento Casa Sindical en las Normas Subsidiarias de Tarancón, regenerando y dando continuidad al tejido urbano existente, recogiendo en el planeamiento municipal las actuaciones que ya fueron formalizadas por el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales en el año 2005 al proceder a desafectar y permutar el inmueble que albergaba la Casa Sindical y reubicar su actividad en tres locales de un nuevo inmueble del municipio. De forma que el objetivo de la presente Modificación Puntual es:
- Recalificar a residencial el suelo calificado como Equipamiento Casa Sindical en las NN.SS., de forma que pueda darse continuidad al tejido urbano existente en el ámbito y con ello recuperar la funcionalidad y la revitalización del Casco Urbano en esta zona, con una actuación edificatoria que dote de habitabilidad y actividad dicho espacio.

Persiguiendo con ello los siguientes fines:

- Conseguir una organización racional y conforme al interés general de la ocupación y uso del suelo, mediante la definición objetiva de la calificación de este en base a los hechos históricos y a las necesidades reales.
- Frenar el proceso de deterioro del ámbito y brindar soluciones adecuadas para resolver los problemas de carácter social, ambiental y urbano que genera el estado ruinoso del inmueble a todo su ámbito de confluencia. Integrando este espacio concreto con el resto del territorio.



- Regenerar y revitalizar urbanísticamente un suelo urbano que, tras perder su uso como sede de las organizaciones sindicales, ha sufrido con el paso de los años una degeneración urbana. Esta regeneración implica una mejora funcional, social y estética de un entorno urbano degradado.
- Revitalización de la trama urbana del municipio, para lograr un modelo de ciudad sostenible, impulsando la aparición de actividad residencial y económica.
- Adaptar la Ordenación Urbanística a la realidad de la demanda de suelo, mejorando con ello las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio
- Mejorar la calidad de vida de la población, con una mejora del espacio urbano, que incrementará los niveles de habitabilidad, servicios y dotaciones.

Planeamiento vigente:

Art. 2.8.2. Listado de dotaciones existentes.

EQUIPAMIENTO	Nº	PLANO
Zonas verdes y Espacios libres		
Zona piscina municipal	SG-EQ-(DP)	6
Pza. 1º de Mayo	SL-EL	7
Glorieta Estación	SG-EL	8
Pza. Castilla-La Mancha	SL-ZV	9
Pza. España	SL-ZV	10
Parque San Roque	SL-ZV	11
Parque Cañó	SG-ZV	12
Pza. de la Cruz	SL-EL	13
Pza. Gral. Domínguez	SL-EL	15
Depósito Agua C/ Peña del Águila	SG-EQ-(I)	19
Zona C/ Peña del Águila	SG-EQ-(I)	20
Piza. Sta. Quiteria	SL-EL	142
		12
Asistencial		
Residencia de pensionistas	SL-EQ-(A)	21
Hogar del pensionista	SL-EQ-(A)	22
Centro polivalente (OMIC)	SL-EQ-(S)	51
Residencia de ancianos	SL-EQ-(A)	23
		14
Sanitario		
Centro Salud	SL-EQ-(+)	24
		15
Socio-cultural		
Casa de la Juventud	SL-EQ-(SC)	25
Casa de la Cultura	SL-EQ-(SC)	26
Convento Miguel de Cervantes	SL-EQ-(R)	69
Ermita de Sta. Quiteria	SL-EQ-(R)	17
		12
Administrativo Seguridad e Higiene		
Hidroeléctrica Española	SG-EQ-(I)	27
Recinto Ferial	SG-EQ-(SC)	28
Consejería Agricultura	SG-EQ-(S)	29
Palacio de Justicia	SG-EQ-(S)	30
Dependencia obras Ayto.	SL-EQ-(S)	31
Estación de Autobuses	SL-EQ-(S)	32
Cuartel de la Guardia Civil	SL-EQ-(S)	33
Correos	SG-EQ-(S)	34
Ayuntamiento	SG-EQ-(S)	35
Mercado Municipal	SL-EQ-(S)	36
Palacio Riansares	SL-EQ-()	37
C.T.N.E	SL-EQ-(I)	38
Matadero municipal	SL-EQ-(S)	39
Cementerio	SG-EQ-(CM-1)	40
Delegación de Hacienda	SL-EQ-(S)	62
Casa sindical	SL-EQ-(S)	64
Casino	SL-EQ-(SC)	88
Casino La Unión	SL-EQ-(SC)	133
Talleres y cocheras municipales	SL-EQ-(S)	92
Puesto de la Cruz Roja	SL-EQ-(+)	99
Educativo		
Colegio Reina Sofía	SG-EQ-(D)	41
Inst. Enseñanza Media	SG-EQ-(D)	42
Colegio 1º de Mayo	SL-EQ-(D)	43
Inst. F.P. Fermín Caballero	SG-EQ-(D)	45
Escuela Infantil	SL-EQ-(D)	46
Colegio N. Sra. de las Mercedes	SL-EQ-(D)	46
Colegio Fco. Ruiz Jarabo	SL-EQ-(D)	46
Colegio Melchor Cano	SL-EQ-(D)	47
Educación Permanente Alumnos	SL-EQ-(D)	48
Seminario Somascos	SL-EQ-(I)	48
Colegio Ruiz Jarabo	SL-EQ-(D)	50
Instituto F.P. Fermín Caballero	SG-EQ-(D)	52
		7-8

Art. 2.8.3. Propuesta Dotacional.

nº	EQUIPAMIENTO	Sup.	CALIFICACION	PLANO
53	(SAU Norte) Ampliación deportivo	4.462	SG-EQ-(DP)	3-4
54	Parque de bomberos	3.735	SG-EQ-(A-2)	3
55	(UE-58) Zonas verdes	8.033	SL-ZV	3
56	SG verde junto Cementerio	28.667	SG-ZV	7-12
59	(SAU Norte) Zonas verdes	13.103	SL-ZV	3
60	(T-4) Espacios libres	2.947	SL-EL	7
61	(UE-12) Espacios Libres	537	SL-EL	8
62	Delegación de Hacienda	450	en planta en total	
		900		
63	(AREG-11) Equipamientos	1.192		
64	Casa Sindical			
65	Espacios libres	1.776	SL-EL	8
67	Equipamientos	273	SL-EQ-()	8
69	Equipamiento religioso glorieta del convento			
70	(UE-12) Z.verdes/espacios libres	1.887	SL-EL	9
71	(UE-14) Z.verdes/espacios libres	962	SL-ZV	9
72	(UE-15) Z.verdes/espacios libres	1.192	SL-EL	9
73	(UE-14) Z.verdes/espacios libres			
74	(UE-14) Z.verdes/espacios libres	7.742		
75	(AREG-39) Espacios libres	995	SL-EL	9
76	(AREG-39) Espacios libres	703	SL-EL	9
77	(UE-13) Espacios libres	1.225	SL-EL	9
78	(AREG-18) Espacios libres	511		
79	(AREG-18) Espacios libres	3.210	SL-EL	10
80	(AREG-65) Espacios libres	447	SL-EL	10
81	(AREG-50) Zonas verdes	1.380	SL-ZV	12
82	Espacios libres	924	SL-EL	12
83	(AREG-25) Equipamientos	6.930	SL-EQ-()	12
84	Zonas verdes	4.510		
85	Equipamientos	1.968		
86	Espacios libres	630	SL-EL	13
87	Casa de la Condesa	2.200	SL-EQ-()	13
88	Casino	857	SL-EQ-()*	13
89	Equipamientos	153	SL-EQ-()	13
90	Iglesia	3.068	SL-EQ-(RI)	13
91	Zonas verdes	265.195	SG-ZV	12-13-17-18

PLANO ALINEACIONES Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (HOJA 8).





Art. 5.9. Dotacional: OR-9.

Art. 5.9. Dotacional: OR-9.

1.- Definición y grados.

Norma que regula los usos del suelo y la edificación en las zonas calificadas como dotacionales, tanto existentes como previstas, en las que las presentes Normas Subsidiarias asignan el uso genérico de dotacional y un uso pormenorizado concreto con carácter indicativo.

Se distinguen dos grados:

Grado 1º: Reserva integrada en áreas edificadas o en parcelas totalmente ocupadas por edificación.

Grado 2º: En parcelas de ocupación parcial.

2.- Determinaciones de parcela.

a) **Parcela mínima.**- La delimitada en cada caso por el Plano de Alineaciones y Calificación Pormenorizada de las Normas Subsidiarias.

b) **Frente mínimo de parcela.**- El frente mínimo será el delimitado en cada caso por el Plano de Alineaciones y Calificación Pormenorizada de las Normas Subsidiarias.

c) **Alineaciones.**- Serán las indicadas en el Plano de Alineaciones y Calificación Pormenorizada de las Normas Subsidiarias.

d) **Ocupación máxima de parcela.**- La ocupación máxima de parcela será el resultado de aplicar los retranqueos exigidos por la presente Ordenanza.

e) **Retranqueos.**- En el Grado 1º no se exigen otros retranqueos que los precisos para ajustarse a la ordenación de la edificación del conjunto en que se integran.

En el Grado 2º los retranqueos a linderos serán como mínimo iguales o mayores que la mitad de la altura edificada, medida según prescribe el artículo 2.1.3 de las Normas Urbanísticas Generales.

f) **Vallado de parcela.**- Los linderos de parcela no ocupados por la edificación deberán estar vallados con fábrica de un pie de espesor hasta un máximo de 1,25 m. de altura, y con celosía transparente hasta un máximo de 2,20 m..

Los linderos podrán acompañarse de setos o fila de arbolado sin límite de altura.

3.- Determinaciones de volumen.

a) **Edificabilidad.**- La edificabilidad será la necesaria para el correcto funcionamiento del equipamiento, respetando al tiempo las determinaciones de altura máxima y retranqueos de esta Ordenanza.

b) **Fondo máximo edificable.**- No se establece fondo máximo edificable.



c) Altura máxima de la edificación.- La altura máxima de la edificación, medida según establece el artículo 2.1.3. de las Normas Urbanísticas Generales, será la de los edificios en cuyo conjunto se integra para el Grado 1º y de 12 m. para el Grado 2º.

d) Altura mínima de la edificación.- No se establece altura mínima.

4.- Determinaciones de la edificación.

a) Altura libre de pisos.- Las alturas libres de cada piso, medidas según establece el artículo 2.1.4. de las Normas Urbanísticas Generales, serán las necesarias para cada tipo de equipamiento.

Gober

5.- Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo.

a) Normas generales de uso.-Todos los usos deberán cumplir las condiciones específicas que para cada uno de ellos se recogen en la Sección 9 de las Normas Urbanísticas Generales.

b) Uso característico.- Dotacional. (CAR)

c) Uso compatible compartido.- El que se refleja en el Cuadro de Compatibilidad con las siglas (COP-1) y por ello puede compartir el edificio con el característico.

d) Uso compatible en edificio exclusivo.- Es el que se refleja en el Cuadro de Compatibilidad con las siglas (COP-2) y por ello puede sustituir al uso característico en edificios completos.

e) Uso complementario.- Es el que se refleja en el Cuadro de Compatibilidad con las siglas (COM) y se definen en el artículo 9.4. de las Normas Urbanísticas Generales.

f) Uso de aparcamiento.- Los edificios de nueva construcción dispondrán de las plazas de aparcamiento necesarias para cada tipo de equipamiento.

g) Uso característico indicativo.- Cada parcela dotacional tiene asignado un uso pormenorizado indicativamente, para cuya ejecución se aplican las Normas Subsidiarias por vía asistématica.

El cambio de este uso indicativo puede realizar por el procedimiento del artículo 1.3. de las Normas Urbanísticas Generales.

h) Usos pormenorizados asignables.- Las calificaciones dotacionales pueden recibir cualesquiera de los usos pormenorizados contemplados por el artículo 9.5. de las Normas Urbanísticas Generales, salvo el de Cementerio y Servicios Funebrarios, asignables sólo directamente por las Propias Normas Subsidiarias.

i) Compatibilidad especial del uso residencial.- En las reservas religiosas se admite el uso de viviendas para religiosos al servicio de la instalación. Asimismo se admite una vivienda para vigilante en cualquiera de las reservas dotacionales.



Las NN.SS. establecen lo siguiente:

1. ORDENANZA 9 (OR-9) DOTACIONAL

Se distinguen dos grados:

Grado 2º: En parcelas de ocupación parcial.

d) Retranqueos.- En el Grado 2º los retranqueos a linderos serán como mínimo iguales o mayores que la mitad de la altura edificada, medida según prescribe el artículo 2.1.3. de las Normas Urbanísticas Generales.

a) Edificabilidad.- La edificabilidad será la necesaria para el correcto funcionamiento del equipamiento, respetando al tiempo las determinaciones de altura máxima y retranqueo de esta Ordenanza.

b) Fondo máximo edificable.- No se establece fondo máximo edificable.

c) Altura máxima de la edificación.- La altura máxima de la edificación, medida según establece el artículo 2.1.3. de las Normas Urbanísticas Generales, será la de los edificios en cuyo conjunto se integra para el Grado 1º y de 12m para el Grado 2º.

En base a estas determinaciones de la Ordenanza 9, la edificabilidad actual del suelo de Avda.

Miguel de Cervantes, 49 sería (según reciente medición):

Superficie de parcela = 705,00 m²

Ocupación descontando retranqueos = 404,24 m²

Edificabilidad = 404,24 m² x 4 plantas = 1.616,96 m² construidos

ORDENANZA 2 (OR-2) RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD

Se distinguen 3 grados:

Grado 2º: Avda. Miguel de Cervantes.

a) Edificabilidad.- Cuando la presente Ordenanza se aplique sobre solares de ejecución asistemática la edificabilidad vendrá exclusivamente definida por la aplicación simultánea de las determinaciones sobre altura máxima y fondo edificable máximo.

b) Fondo máximo edificable.- El fondo máximo edificable será el señalado en la tabla siguiente según la planta de que se trate:

TIPO PLANTA FONDO MÁXIMO

Planta baja 30 m (siempre que en todo caso el retranqueo a fondo sea > 5 m)

Planta de pisos 23 m

Sótano y semisótano 30 m

c) Altura máxima de la edificación.- La altura máxima de la edificación en función del ancho de calle y del Grado, medida según establece el artículo 2.1.3. de las Normas Urbanísticas Generales, será la señalada en la siguiente tabla:

ANCHO DE CALLE ALTURA MÁXIMA (plantas)

Grado 2º

Calle mayor o igual a 10 m 6

Superficie de parcela = 705,00 m²

Ocupación hasta fondo máximo planta baja = 591,00 m²

Ocupación hasta fondo máximo planta de pisos = 462,19 m²

Edificabilidad = 591 m² + (462,19 m² x 5 plantas) = 2.901,95 m² construidos

Con esta edificabilidad neta de parcela obtenemos un índice de edificabilidad de 4,11 m²/m²

JUSTIFICACIÓN AUMENTO DE EDIFICABILIDAD O INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO.

El aprovechamiento o la edificabilidad asignada por las NN.SS. vigentes al suelo de referencia es de 1.616,96 m² o unidades de aprovechamiento (ua), y la asignada con la propuesta de recalificación ascendería a 2.901,95 m²c o ua, como se ha justificado en puntos anteriores.

En base a estos datos, el aumento de aprovechamiento ascendería a:

$$2.901,95 \text{ m}^2\text{c} - 1.616,96 \text{ m}^2\text{c} = 1.284,99 \text{ m}^2\text{c o (ua)}$$

JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA.

En base a lo señalado en el apartado anterior, las **CESIONES** correspondientes por el aumento de aprovechamiento propuesto serían:

• ZONAS VERDES: 1.284,99 m²c x 18

100

$$= 231,29 \text{ m}^2 \text{ suelo}$$

• EQUIPAMIENTOS: 1.284,99 m²c x 20

100

$$= 256,99 \text{ m}^2 \text{ suelo}$$

• SUPERFICIE DE SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO SUFICIENTE PARA MATERIALIZAR EL 10% DE LA DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO:

Aumento de Aprovechamiento = 1.284,99 m²c

10% del Aumento de Aprovechamiento = 128,49 m²c

Índice de edificabilidad = 4,11

Superficie de suelo para materializar el 10% de aprovechamiento:

128,49 m²c

4,11

$$= 31,26 \text{ m}^2 \text{ suelo}$$

Las cesiones correspondientes al aumento de aprovechamiento, para poder garantizar los estándares de calidad urbana y la participación de la administración pública en las plusvalías generadas por la actuación serían las siguientes:

CESIONES SUPERFICIES (m² suelo)

ZONAS VERDES 231,29

EQUIPAMIENTOS 256,99

10% APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO 31,26

TOTAL 519,54

UBICACIÓN DE LAS CESIONES

En el caso que nos ocupa, nos encontramos ante la imposibilidad física de materializar las cesiones de suelo dotacional en el solar de actuación, por sus pequeñas dimensiones y porque sería inviable de esta forma materializar el total del aprovechamiento que le atribuye la Ordenanza. A la vez que no se dispone actualmente de superficie edificada en el ámbito para poder materializar el deber de cesión y calificarlo como bien dotacional público. De forma que, se propone sustituir el deber de cesión por su equivalente económico, con el objeto de que el Ayuntamiento pueda destinarlo a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o a la mejora de infraestructuras urbanas. La monetización en este caso queda justificada al tratarse de una operación de renovación urbana que no busca la ampliación o mejora dotacional de



un ámbito concreto de suelo urbano, sino la recuperación o regeneración de un espacio degradado en pleno centro neurálgico del municipio, buscando que en dicho suelo se continúe el tratamiento urbano que la ciudad le ha dado a esa zona concreta, la vivienda de alta densidad. De forma que, se puedan igualar alturas y alineaciones, dando continuidad y coherencia a la imagen urbana existente. Entendiendo que no es el suelo óptimo donde ubicar las cesiones locales de suelo dotacional, que en el modelo de evolución urbana del municipio se encuentran ubicadas en otras áreas de suelo urbano más ajustadas a estos usos públicos. La valoración de la monetización propuesta se ha realizado, en los términos del artículo 70.4 del TRLOTAU por los servicios técnicos municipales. Dicho informe se adjunta al presente documento.

VALOR DEL SUELO.

El valor del suelo se obtendrá aplicando la edificabilidad de referencia el valor de repercusión del suelo

según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

Siendo:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables

por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Por lo anterior y teniendo en cuenta que la superficie de parcela es igual a 705,42 m², con 519,54 m² de

cesión de suelo, el valor asciende a 369.438,59 € "Trescientos sesenta y nueve mil cuatrocientos treinta

y ocho euros con cincuenta y nueve céntimos", de acuerdo al siguiente detalle:

VALOR SUELO - Miguel de Cervantes, 49 301,59 €/m²s x 705,42 m²s 212.749,29 €

VALOR SUELO - CESIONES 301,59 €/m²s x 519,54m²s 156.689,30 €

VALOR SUELO TOTAL 369.438,59 €

Se concluye que la valoración de la monetización de las cesiones referidas en Anexo I de la Modificación Puntual 17 de las NN.SS. de Tarancón, asociadas a la parcela objeto (Miguel de Cervantes, 49), a los efectos de mercado es igual a 156.689,30 € "Ciento cincuenta y seis mil seiscientos ochenta y nueve euros con treinta céntimos".

VALORACIÓN - MONETIZACIÓN CESIONES 301,59€/m²s x 519,54m²s 156.689,30 €

Propuesta de la Modificación:

La Modificación Puntual propone una innovación de la Ordenación Estructural en el suelo de la Avenida Miguel de Cervantes, ya que propone una modificación del uso global, pasando de equipamiento a uso residencial en Ordenanza 2. Todo ello dentro del marco establecido por los artículos 86, 88, 89 y 120 del Reglamento de Planeamiento (debe decir, 120 RP).

Se analiza cada una de las innovaciones propuestas con el presente documento, que son las siguientes:

- Calificación como suelo residencial del inmueble sito en avda. Miguel de Cervantes.

- Justificación cambio de uso a uno de mayor edificabilidad en el inmueble de la avda. Miguel de cervantes.
- Justificación aumento de edificabilidad o incremento de aprovechamiento.
- Justificación de los estándares de calidad urbana.
- Ubicación de las cesiones.
- Materialización de deberes y compromisos generados por la modificación puntual.

Con todas estas innovaciones de renovación urbana se persigue un único objetivo, el de regenerar y rehabilitar una zona degradada en pleno centro neurálgico de Tarancón.

La propuesta de la Modificación Puntual, con objeto de dar continuidad, igualdad y equilibrio a la trama urbana existente, es la de recalificar el suelo de la antigua Casa Sindical al uso global mayoritario de la zona, el uso Residencial, y en concreto para mantener con el entorno alineaciones, rasantes, volumetrías y alturas, un uso residencial de alta densidad, aplicando una Ordenanza 2 – OR-2: ALTA DENSIDAD.

Documentación:

La documentación presentada comprende:

- MEMORIA INFORMATIVA.
- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- PLANOS DE INFORMACIÓN.
- PLANOS DE ORDENACIÓN.

CONSIDERACIONES.

Sin perjuicio de los requerimientos que puedan realizar posteriormente durante la tramitación del expediente y de las consideraciones e informes de otras administraciones u organismos, se realizan las siguientes observaciones:

En primer lugar, tras estudiar las justificaciones aportadas a lo largo de este documento en relación al denominado por las NN.SS. vigentes de Tarancón como SL-EQ (S) 64 (Casa Sindical) y englobado dentro del uso pormenorizado Administrativo-Seguridad e Higiene, cabe señalar que es evidente que las NN.SS. establecen el mismo como un equipamiento público de carácter local y que se aporta la documentación oportuna para justificar la situación sobrevenida de que el mismo tiene carácter privado y, por tanto, debe considerarse como una dotación privada a tal efecto. Hasta aquí todo claro y correcto, no obstante, a la hora de efectuar el aprovechamiento objetivo preexistente, cabe efectuar las siguientes consideraciones en relación a las justificaciones aportadas a lo largo de la presente MP:

- La Ordenanza Dotacional OR-9 de las NN.SS. de Tarancón establecen una edificabilidad para todo el uso dotacional en virtud de las condiciones de volumen que la misma establece, es decir, aplicando las condiciones de volumen de la Ordenanza obtendremos una edificabilidad a materializar para todos los usos dotacionales del municipio, independientemente de que los mismos sean públicos o privados. Ahora bien, tenemos que partir de la diferenciación de conceptos entre edificabilidad (el volumen de m²c que se puede materializar) y aprovechamiento privativo ("el aprovechamiento privativo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina esta Ley", según la definición de la Disposición Preliminar 3.3 TR LOTAU); en este sentido, más allá de que no hay utilización de coeficientes correctores en las NN.SS. para la trasposición de datos entre edificabilidad y aprovechamiento privativo, no obstante, el problema viene a la hora



de los aprovechamientos establecidos para los usos dotacionales privados regulados en el Anexo I RP LOTAU.

- En relación a los citados usos dotacionales privados, señalar la evidencia de que el planeamiento municipal, es decir, las NN.SS. de Tarancón, establecen que el uso pormenorizado de la parcela en cuestión corresponde al Administrativo-Seguridad e Higiene, por tanto, el mismo quedaría recogido dentro del citado Anexo I RP LOTAU como Uso Administrativo-Institucional (DAI) y si estudiamos todos los usos dotacionales se llegaría a la conclusión de que, para usos dotacionales privados, la edificabilidad correspondiente solo consume aprovechamiento para los DEDU (uso educativo), CU-DE (uso cultural-deportivo) y DSA (uso sanitario-asistencial), por tanto, el citado DAI (al igual que los DEIS) no consume aprovechamiento.
- Ahora bien, la calificación de los equipamientos realizada por las NNSS de Tarancón no se corresponde para nada con los usos de equipamientos regulados en el vigente Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Así, éste define el uso Administrativo-Institucional como: " *aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos*".
- **Por lo indicado, el uso pormenorizado de la parcela en cuestión correspondiente al Administrativo-Seguridad e Higiene que definen las NNSS, no tiene correspondencia alguna con el uso Administrativo-Institucional del vigente Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y que, por lo tanto, se trata de un equipamiento de titularidad privada con la edificabilidad que le otorga la Ordenanza Dotacional OR-9 de las NN.SS. de Tarancón y que consume aprovechamiento urbanístico.**
- Resumiendo, para la parcela objeto del ámbito de la presente MP, una vez estimado que es un uso dotacional, equipamiento privado, a la hora de aplicar el RP LOTAU como consecuencia de la MP propuesta, debemos establecer que tiene aprovechamiento privativo, conforme a la edificabilidad otorgada por la Ordenanza OR-9, resultando, por tanto, el incremento de aprovechamiento de esta MP respecto del preexistente como consecuencia del cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, residencial, sea por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al del planeamiento anterior, por ello las cesiones, se aplicarán en función del incremento del aprovechamiento preexistente.

Por otro lado, sobre las referencias al art. 69.1.3 TR LOTAU donde se establece:

"1.3. En los casos en que exista imposibilidad física de materialización de las cesiones de suelo dotacional público previstas en las letras a) y b) del punto 1.2 anterior en solares o parcelas urbanizados del ámbito correspondiente, el deber de cesión de éstos podrá sustituirse, motivadamente y siempre que se asegure la identidad en su valoración, por la entrega a la Administración de una superficie edificada equivalente dentro de un complejo urbanístico ubicado en el ámbito. Esta superficie se recogerá en el instrumento correspondiente como edificabilidad no lucrativa y deberá calificarse expresamente como bien dotacional público.

Excepcionalmente, en el caso de que tampoco fuera posible materializar el deber de cesión en los términos referidos en el párrafo anterior, éste podrá sustituirse motivadamente, y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la entrega de su equivalente económico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el correspondiente Patrimonio Público de Suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de infraestructuras urbanas.

Las valoraciones a que se refiere el presente apartado se realizarán en los términos del artículo 70.4 de esta ley y requerirán informe favorable previo de los servicios técnicos municipales".

En relación a ello, entendiendo justificado, con carácter excepcional, la imposibilidad de materializar el deber de cesión, recordar que, más allá del previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que requerirá la presente MP, la valoración definitiva debe efectuarse en los términos del art. 70.4 TR LOTAU y deberá aportar el informe favorable de los servicios técnicos municipales, en este último sentido, se aporta informe de valoración de la finca, no obstante, el mismo no cuenta con el informe favorable por parte de los servicios técnicos municipales.

Por último, en cuanto al formato del documento, el mismo deberá adaptarse fidedignamente al formato y contenido establecido por la NTP (Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales) al respecto. En cuanto al mismo, al menos, será el siguiente contenido (se establecen las consideraciones oportunas, al respecto, al mismo tiempo):

MEMORIA INFORMATIVA:

1. MARCO NORMATIVO.
 - 1.1. Legislación aplicable.
2. CARTOGRAFÍA Y FUENTES.
3. ANÁLISIS DEL TERRITORIO.
 - 3.1. Encuadre Territorial / Ámbito de la Modificación Puntual.
 - 3.2. Medio físico, estructura de la propiedad, edificación u usos del suelo y afecciones. Debe aportarse la descripción del estado actual de la parcela objeto del ámbito de la MP.
 - 3.3. Otra información relevante.
 - 3.4. Infraestructuras. Deben aportarse los cálculos o justificación de demandas e infraestructuras existentes, a los efectos de su comparación con la modificación propuesta.
4. PLANEAMIENTO VIGENTE.
5. DIAGNÓSTICO GENERAL DEL ÁMBITO. CONCLUSIONES.

PLANOS DE INFORMACIÓN:



- Plano I.00: Ordenación Vigente: Clasificación y Calificación del Suelo.
Este plano o juego de planos debe designarse así y será el correspondiente al plano ALINEACIONES Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (hoja 8) vigente de las NN.SS. de Tarancón (correspondientemente refundido según la MP que le afectó en su momento).
- Plano I.01. Encuadre territorial/situación.
- Plano I.02. Estado actual del ámbito: catastro, topografía, usos, edificaciones y afecciones.
- Plano I.03: Estado Actual del Ámbito Afectado: Ortofotografía Aérea y Otra Información.
- Plano I.04: Redes Existentes. Conexión de Infraestructuras.

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

0.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.1. Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado y de las directrices de ordenación resultantes.

1.2. Usos, intensidades y densidades. Porcentaje de cesión de aprovechamiento.

1.3. Sistemas e infraestructuras generales.

Justificación sobre su necesidad o no (incremento despreciable dadas las características del municipio).

2.- ORDENACIÓN DETALLADA.

2.1. Viarios y espacios libres públicos. Plazas de aparcamiento.

Justificación de reservas.

2.2. Dotaciones públicas. Zonas verdes y equipamientos.

Justificación de reservas.

2.3. Ordenanzas tipológicas.

Justificación cambio de aplicación de Ordenanzas.

2.4. Infraestructuras.

Deben aportarse los cálculos o justificación de demandas e infraestructuras propuestas, a los efectos de su comparación con lo aportado en Memoria Informativa (justificación de capacidad o dotación suficiente).

3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Se especificarán los criterios de valoración de las actuaciones y de reparto de costes, la identidad de los agentes a los que se asigna su ejecución, la capacidad inversora de los mismos, así como su solvencia para mantener y conservar las distintas infraestructuras y servicios previstos. A la vista de todo ello, y de la secuencia de desarrollo establecida para su ejecución, se justificará la viabilidad económica y financiera de la Modificación Puntual.

4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS.

5. MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

- Plano OE: Delimitación, Clasificación y Usos mayoritarios.
- Plano OD-1: Calificación del Suelo y Gestión.
- Plano OD-2: Alineaciones y Rasantes.
- Plano OD-3: Esquema de Trazado Redes de Infraestructuras.

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN:

Falta por aportar el Documento de Refundición (planos refundidos).

COMPETENCIA

El Decreto 235/2010, de 30-11-2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dispone en su artículo 10.1.a):

Artículo 10. De las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo:
 - a) Informar, en las diferentes fases de concertación, los Planes de Ordenación Municipal y los Planes de Delimitación de Suelo Urbano de los municipios de 10.000 hasta 20.000 habitantes de derecho, así como sus revisiones y modificaciones.

CONCLUSIÓN

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 la emisión del informe en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas, en el sentido de que todos los documentos de la modificación deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe y las modificaciones que sufra el tras esta fase de información pública y concertación interadministrativa deberán redactarse de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos.



Una vez transcurrida la tramitación prevista en los artículos 36.2.B) del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y subsanadas las deficiencias que se observan, deberá remitir a esta Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, dos ejemplares del proyecto debidamente diligenciados, junto con el Expediente completo para su Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tanto en soporte gráfico y escrito como informático.

PUNTO 5º.- Expedientes de Autorizaciones Provisionales, para informe

PUNTO 5.1- INFORME SOBRE EXPEDIENTE 7/21 DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE “INSTALACIÓN DE TORRE DE MEDICIÓN DE VIENTO”, PROMOVIDO POR LA MERCANTIL “ABO WIND ESPAÑA S.A.U.”, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAR DE LA ENCINA (CUENCA).

Con fecha 14 de abril de 2021, tiene entrada en esta Delegación Provincial, escrito del Ayuntamiento de Villar de la Encina (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 Villar de la Encina se está tramitando licencia de obras a instancia de la mercantil “ABO WIND ESPAÑA S.A.U.”, para ejecutar la obra de instalación de una torre de medición de vientos en la parcela 38 del polígono 510 de ese término municipal, no superando la altura de 122,05 metros.
2. El expediente administrativo, está conformado por la siguiente documentación:
 - Solicitud de licencia de fecha 30 de marzo de 2021.
 - Contrato de fecha 24 de febrero de 2021 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 Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 6 de mayo de 2021, en el que se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental.
 - Informe del Servicio de Provincial de Cuenca de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 6 de mayo de 2021, en el que se informa no observar afecciones de consideración en áreas protegidas ni a los recursos naturales protegidos existentes en la zona, siempre y cuando se cumplan las siguientes consideraciones:
 - *Para evitar la colisión de avifauna contra los cables o vientos, en todos ellos se colocarán salvapájaros o señalizadores visuales efectivos, distanciados al menos cada 5 metros lineales, (como pudieran ser tiras de neopreno en “x”, de 5 x 35 cm). Estos señalizadores visuales deberán reponerse cuando se deterioren o desaparezcan.*
 - *Tras el desmantelamiento de la torre, los terrenos deberán ser restituidos a su estado original, debiendo quedar la zona libre de cualquier elemento o infraestructura.*

- Por último, indicar que si se observara afección a la avifauna por colisión u otros efectos negativos que afecten a su supervivencia, se procederá a la modificación de las características de la torre meteorológica o en último caso a su retirada.
- Solicitud de informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 27 de abril de 2021.
- Solicitud para la tramitación de servidumbres aeronáuticas a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea de fecha 3 de marzo de 2021.
- 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 9 de marzo de 2021.
- Escrito de la promotora, de fecha 9 de marzo de 2021, en cuanto al plazo de la obra solicitada y justificación de su provisionalidad a efectos de temporalidad, estableciéndose éste en un mínimo de un año desde la finalización de su instalación.
- Informe municipal de fecha 28 de abril de 2021, en el que se informa lo siguiente:
“- Dicha instalación se ubicará en la parcela nº 38 del polígono 510 de este municipio, el cual, según consta en esta Secretaría, se trata de una parcela de tipo rústico, cuyo uso principal es el agrario. Para ello se anexa una certificación descriptiva y gráfica de dicho bien inmueble.
 - Que la instalación tiene carácter provisional, con una duración de un año, prorrogable desde la fecha de la obtención de todas las autorizaciones necesarias. Finalizado el periodo de toma de datos, la empresa ABO WIND ESPAÑA S.A.U. se compromete a restituir la parcela al propietario en el mismo estado que estaba antes de dicha instalación.
 - Que dicha instalación permitirá realizar un estudio exhaustivo de las condiciones de viento, temperatura y presión atmosférica en la zona, lo cual permitirá determinar el potencial energético del parque eólico. Ello repercutirá en la mejora de infraestructuras de este municipio (mejora de accesos o red eléctrica), permitirá la creación de puestos de trabajo (durante la construcción y para la gestión del mismo), y conllevará beneficios económicos tanto para el propietario como a la Administración Local (arrendamiento de terrenos, cánones, impuestos y licencias al Ayuntamiento).
 - Que dicha instalación se ubicará en una zona calificada como suelo rústico, y que, cumpliendo con la normativa sectorial vigente en Castilla-La Mancha, específicamente con el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU), modificado por el Decreto 1/2021 de 12 de febrero; “cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial o urbanístico y no dificultaren la ejecución de éste, podrán autorizarse en el suelo rústico, en el urbanizable y en el urbano no consolidado sujeto a actuación urbanizadora, mediante licencia urbanística y previo informe favorable de la Comisión Regional o Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional y desmontables”.
 - Que la mercantil solicitante ha asumido el compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de la demolición de la torre de medición, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo requiriese la Administración actuante.



- Que dicha instalación no se encuentra prohibida por la legislación urbanística, así como tampoco por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial aplicable."

ESTUDIO TÉCNICO

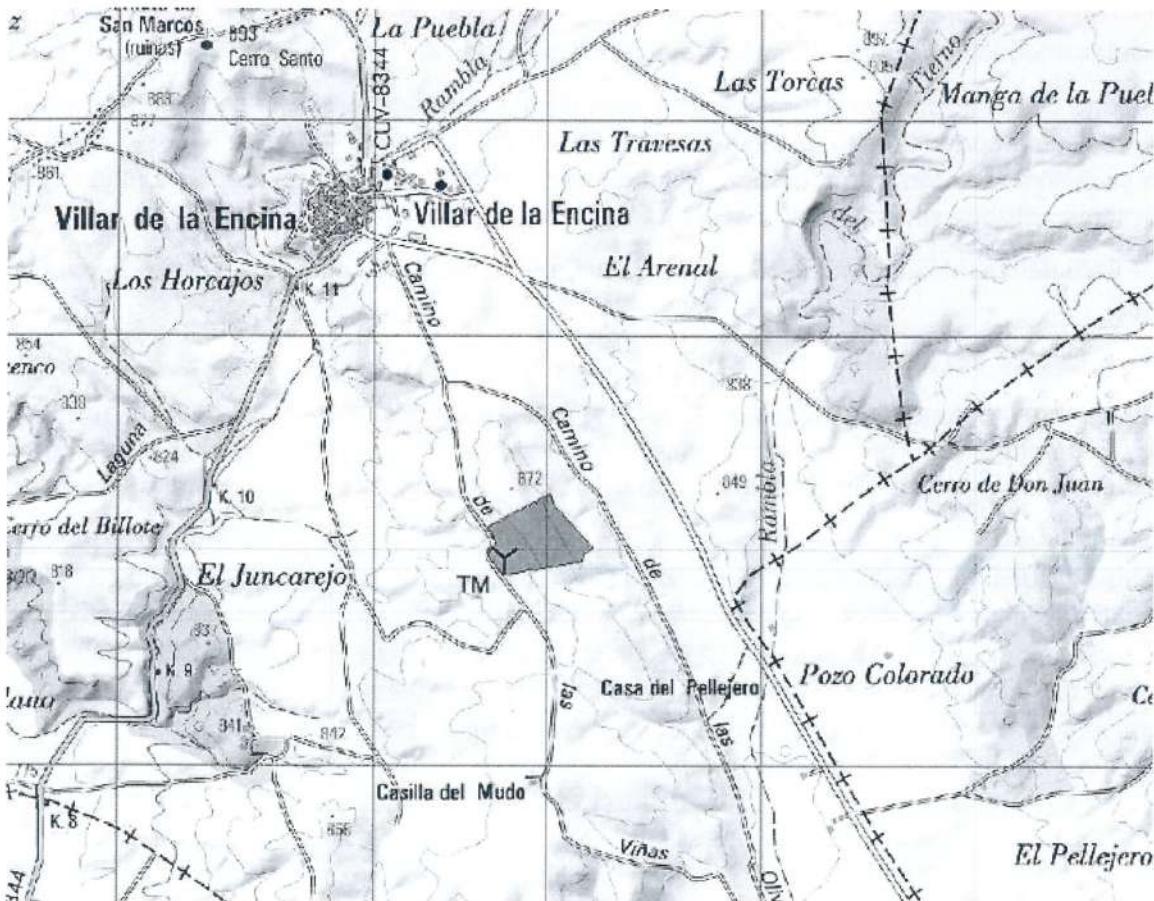
Examinado el proyecto promovido por la mercantil "ABO WIND ESPAÑA S.A.U.", y consistente en instalar una torre de medición de vientos en la parcela 38 del polígono 510 del término municipal de Villar de la Encina, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende tanto de los datos de hecho, como de las características de la estructura, etc., que se indican a continuación:

Objeto del Proyecto.

El objeto del presente proyecto es la justificación y descripción de las obras e instalaciones necesarias para llevar a cabo la instalación de una torre de medición de vientos de 122,05 metros de altura en la parcela 38 del polígono 510, paraje de "Las Olivillas", del término municipal de Villar de la Encina (Cuenca). De esta manera, se podrán obtener datos y características del viento en la zona.

Descripción del Proyecto.

La parcela 38 del polígono 510 tiene una superficie total de 11,4424 Ha, de los cuales únicamente se utilizarán alrededor de 9 m² (correspondientes a la cimentación que será de 3 m x 3 m).



Las coordenadas ETRS89 son las siguientes:

HUSO	X	Y
30	541799,52	4385956,47

La zona donde se instalará la torre de medición comprende un área de tierra con pasto arbustivo y árboles frutales, siendo la instalación de dicha torre totalmente compatible con las actividades desarrolladas en esta parcela.

La torre de medición está diseñada para la medición del recurso eólico en la zona soportando 122 m de altura una velocidad máxima de 180 Km/h. Es de tipo celosía (sección triangular), está compuesta por 40 módulos de 3 m de altura y constituida por montantes verticales de sección tubular de 50 mm de diámetro y 0,60 m entre módulos.

Para la sujeción de la torre de medición al terreno se utilizarán anclajes sujetos a planchas de acero de alta resistencia. Las planchas de sujeción de los vientos (cables de acero) tendrán unas dimensiones de 1 m x 1 m, cada. La parte central de la torre se anclará al terreno mediante un anclaje roscado al terreno que proporciona gran estabilidad a la estructura.

La apariencia será bicolor, pintada regularmente y a intervalos blanco y rojo, siendo de este último color los extremos con el fin de ser fácilmente distinguidos durante el día.

Al tratarse de una torre de una altura mayor de 122 m deberá llevar además un balizamiento de obstáculos nocturno de media intensidad Tipo C, en la parte más alta de la torre, así como en tres niveles intermedios, que emitirán luz roja fija omnidireccional.

La torre de medición será una instalación provisional y permanecerá instalada el tiempo necesario para evaluar correctamente el recurso eólico de la zona, siendo el tiempo mínimo de un año. Para la situación de la torre de medición se ha tomado en consideración no afectar a ningún espacio protegido ni zona sensible (LIC y ZEPA).

Se trata de una instalación aislada y autónoma que no necesita conectarse a las redes municipales.

Justificación del beneficio público.

La toma de medidas climatológicas permitirá realizar un estudio exhaustivo de las condiciones de viento, temperatura y presión atmosféricas de la región, así como su aplicación para determinar el potencial energético del parque eólico que se prevé instalar en la zona de estudio.

Dicho parque eólico tendrá unos beneficios medioambientales y socioeconómicos en regiones rurales aisladas donde se instale, repercutiendo en la mejora de infraestructuras (red eléctrica, mejora de accesos), sociales (puesto de trabajo eventuales durante la construcción, y fijos durante la explotación del parque, lo que permite la estabilidad de la población en el medio rural), y económicos (beneficios por inversores locales en un negocio rentable, arrendamientos de terrenos a propietarios, cánones, impuestos y licencias a Ayuntamientos).

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 técnicos 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. El régimen de autorización provisional de actividades.

1. *Cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial o urbanístico y no dificultaren la ejecución de éste, podrán autorizarse en el suelo rústico, en el urbanizable y en el urbano no consolidado sujeto a actuación urbanizadora, mediante licencia urbanística y previo informe favorable de la Comisión Regional o Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional y desmontables.*

2. *Los usos provisionales autorizados deben cesar y las obras provisionales autorizadas deben desmontarse o derribarse cuando lo acuerde la administración actuante, o cuando haya*

transcurrido el plazo de vigencia establecido en la correspondiente licencia urbanística, sin que en ningún caso los afectados tengan derecho a percibir indemnización.

3. Las actuaciones temporales de carácter periódico, tales como ferias o alojamientos para personal temporero, entre otros, podrán autorizarse, a petición de su promotor, en un único acto por un periodo máximo de cuatro años, pudiendo renovarse por igual plazo mediante nueva solicitud una vez transcurrido el mismo.

4. Los terrenos de dominio público de las Administraciones públicas pueden ser ocupados temporalmente por razón de la ejecución de obras o la prestación de servicios públicos. También pueden ser utilizados de manera temporal y esporádica para instalar mercados ambulantes o para desarrollar actividades de ocio, deportivas, recreativas, culturales, aparcamientos públicos y similares. La autorización de dichos usos por la administración titular del dominio público no supone el incumplimiento de la obligación de destinar los terrenos a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico.

5. La eficacia de las licencias provisionales quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones de éstas por parte de sus destinatarios, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.”

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 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."

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.
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, y 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 los pertinentes informes/autorizaciones de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**, en materia de patrimonio cultural y de la **AGENCIA ESTATAL DE SEGURIDAD AÉREA**, en materia de servidumbres aeronáuticas, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de VILLAR DE LA ENCINA. 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 Gabaldón, 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 6º.- Expedientes de construcción e instalaciones en suelo rústico, para concesión de la calificación urbanística, si procede:

PUNTO 6.1 - EXPTE. 74/20. Proyecto para “LÍNEA AÉREO-SUBTERRÁNEA DE A.T. A 20 Kv Y C.T. INTEMPERIE DE 160 KVA CON DESTINO A NAVE DE MANIPULACION, SECADO, CLASIFICACIÓN Y ALMACENAMIENTO DE AJOS Y CEBOLLAS” promovido por Dª. Mª CARMEN GÓMEZ GUIJARRO, dentro del 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 licencia municipal de fecha 4 de agosto de 2020 y de calificación urbanística de fecha 5 de agosto de 2020, y de modificación de licencia y calificación urbanísticas de fecha 8 de enero de 2021.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 37, de 24 de febrero de 2021.
 - Periódico “Voces de Cuenca” de fecha 11 de febrero de 2021.
 - Tablón de Edictos del Ayuntamiento.
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 21 de abril de 2021.
4. Certificado municipal de fecha 20 de abril de 2021 donde se establece que:
 - La actuación pretendida es conforme con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - No existe riesgo de formación de núcleo de población.



- La actuación pretendida es conveniente para los intereses generales del municipio.
- 5. Certificado municipal de fecha 20 de abril de 2021 relativo a la clasificación del suelo como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
- 6. Notificación a los municipios colindantes de Las Mesas, Rada de Haro, San Clemente, El Provencio, El Pedernoso, Belmonte, La Alberca de Záncara, Villarrobledo y Villaescusa de Haro de fecha 7 de octubre de 2020, reiterada con fecha 9 de febrero de 2021.
- 7. Solicitud de Registro de la instalación de líneas de alta tensión no sujetas a autorización, de fecha 14 de septiembre de 2020, al Servicio de Industria y Energía de Cuenca.
- 8. Comunicación para el registro de instalaciones eléctricas de alta tensión (excepto líneas) no sujetas a autorización, de fecha 14 de septiembre de 2020, al Servicio de Industria y Energía de Cuenca.
- 9. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 8 de abril de 2021, en el que se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental.
- 10. Solicitud a la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, en materia de afectación al patrimonio arqueológico, de fecha 2 octubre de 2020.
- 11. Licencia urbanística de obra mayor para la construcción de nave destinada para almacenamiento, manipulación, selección y comercialización de hortalizas y vallado de parcela con malla metálica, según Decreto de alcaldía 0840/2018 de 6 de octubre de 2018.
- 12. Autorización de paso de línea eléctrica de los titulares de las parcelas 265, 266, 278 y 311 del polígono 62, de fechas 7 y 17 de agosto de 2020.
- 13. Decreto de alcaldía, de fecha 21 de abril de 2021, por el que se autoriza a la promotora a la utilización del dominio público municipal en la medida en que ello sea necesario para ejecutar el proyecto que nos atañe.

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 instalación de un Centro de Transformación de Intemperie de características normalizadas y de una Línea Aéreo-Subterránea de Alta Tensión, cuyo fin es suministrar energía eléctrica a una nave existente de manipulación, secado, clasificación y almacenamiento de ajos y cebollas.

La línea en proyecto entroncará en el Apoyo nº 062256 de la Línea Aérea de Alta Tensión nº 08 de la ST 4105, propiedad de Iberdrola en Aéreo hasta el Apoyo 1 12C-2000 a instalar, donde se realizará un Entronque Aéreo-Subterráneo y se colocarán nuevamente las protecciones visibles. Desde el Apoyo Nº 1 al Apoyo Nº 2, la línea será subterránea. El Centro de Transformación Intemperie de 160 kVA se instalará en el Apoyo Nº 2 en el término municipal de Las Pedroñeras (Cuenca). El trazado de la línea subterránea discurre por el Camino de la Cañada y el Camino del Concejo, del término municipal de Las Pedroñeras (Cuenca).

Las coordenadas UTM ETRS89 de ubicación serán:

Apoyo Entronque Nº 062256:

X= 529153,82

Y= 4366908,66

Apoyo Nº 1 a instalar:

X= 529133,30

Y= 4366901,92

Apoyo Nº 2 a instalar – CTI 160 KVA:

X= 529334,55

Y= 4366868,89

La longitud de la Línea Aérea es de 20 m y de la Línea Subterránea de 324,45 m, siendo por tanto la longitud total de la Línea Aéreo-Subterránea de 344,45 m, discurriendo desde la parcela 265 del polígono 62 por el Camino de la Cañada y Camino del Concejo hasta la parcela 45 del polígono 63, paraje “Navajo Vuelta” del término municipal de Las Pedroñeras (Cuenca).

En su recorrido la línea aéreo-subterránea A.T. a 20 kV de longitud 344,45 m afecta a las siguientes parcelas y caminos del término municipal de Las Pedroñeras:

A) PARCELAS AFECTADAS

PARCELA	POLIGONO	TÉRMINO MUNICIPAL
265	62	Las Pedroñeras
266	62	Las Pedroñeras
278	62	Las Pedroñeras
311	62	Las Pedroñeras
45	63	Las Pedroñeras

B) CAMINOS AFECTADOS

- Camino de la Cañada
- Camino del Concejo

El conductor a utilizar en toda la red aérea será de Aluminio-Acero LA56 (47-AL 1/8 – ST1A), según Recomendación UNESA 3403 cuyas características son:

- Sección de Aluminio..... 46,80 mm²
- Sección de Acero..... 7,79 mm²
- Sección total..... 54,6 mm²
- Composición..... 6+1 alambres
- Diámetro de los alambres..... 3,15 mm
- Diámetro aparente del cable..... 9,45 mm
- Carga mínima de rotura..... 1.666 Kg



- Modulo de elasticidad teórico..... 8.100 K/mm²
- Coeficiente de distribución lineal.... 19,1*10⁻⁶°C
- Peso..... 189,10 K/Km
- Resistencia eléctrica > 20%..... 0,614 K/Km
- Densidad de corriente máxima..... 3,70 A/mm²

El conductor utilizado en la red subterránea se ajustará a la norma UNE HD 620, así como a la ITC 06 del R.D. 223/2008. Tendrá las siguientes características:

- Conductor: Aluminio compacto, sección circular, clase 2 UNE 21-022
- Pantalla sobre el conductor: Capa de mezcla semiconductora aplicada por extrusión.
- Aislamiento: Mezcla a base de etileno propileno de alto modulo (HEPR).
- Pantalla sobre el aislamiento: Una capa de mezcla semiconductora pelable no metálica aplicada por extrusión, asociada a una corona de alambre y contraespira de cobre.
- Cubierta: Compuesto termoplástico a base de poliolefina y sin contenido de componentes clorados u otros contaminantes.

Tipo seleccionado: Los reseñados en la tabla 1.

Tabla 1

Tipo constructivo	Tensión Nominal kV	Sección Conductor mm ²	Sección pantalla mm ²
HEPRZ1	12/20	150	16
		240	16
		400	16
	18/30	150	25
		240	25
		400	25

Algunas otras características más importantes de los cables con aislamiento de etileno propileno alto módulo (HEPR) son:

Tabla 2

Sección mm ²	Tensión Nominal kV	Resistencia Máx. a 105°C Ω /km	Reactancia por fase Ω /km	Capacidad μ F/km
150	12/20	0,277	0,112	0,368
240		0,169	0,105	0,453
400		0,107	0,098	0,536
150	18/30	0,277	0,121	0,266
240		0,169	0,113	0,338
400		0,107	0,106	0,401

Temperatura máxima en servicio permanente 105°C

Temperatura máxima en cortocircuito t < 5s 250°C

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, *"los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución."* Este Uso se desarrolla en el artículo 29 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 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).

Esta norma, en su artículo 11 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar, 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.

Dicho esto, continuar informando que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la 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 de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección" según se desprende de los



certificados municipales. 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.

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".

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Dotacional privado
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 62, parcelas 265, 266, 278 y 311 Polígono 63, parcela 45 Camino de la Cañada y Camino del Concejo
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección

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 otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de la pertinente autorización/informe por parte de la Consejería de EDUCACIÓN, CULTURA y DEPORTES, en materia de protección arqueológica, 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 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).

- 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 6.2 - EXPTE. 10/21. "PROYECTO DE EJECUCIÓN DE NAVES PARA AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN INTENSIVA DE POLLOS DE ENGORDE", promovido por HNOS. CUARTERO RUIPEREZ, S.L.U., dentro del término municipal de QUINTANAR 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 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 rural, 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 11 de julio de 2018 y calificación urbanística de fecha 8 de abril de 2021.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según notificación de 16 de febrero de 2021.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 24 de 5 de febrero de 2021.
 - Periódico “Las Noticias de Cuenca”, del 29-01 al 04-02-2021.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en el certificado municipal emitido en fecha 16 de marzo de 2021.

4. Informe de Alcaldía de fecha 22 de abril de 2021 relativos, 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.
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.



5. Certificado municipal de fecha 3 de mayo de 2021, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico de Reserva, Clave SRR-60 del POM, en la mayor parte de la superficie y Suelo Rústico No Urbani-zable de Especial Protección de Infraestructuras, Clave SRNUP-55 del POM, en la zona de afección de la carretera CUV-8111.
6. Resolución de fecha de 31/08/2020, de la Dirección General de Economía Circular por la que se formula el informe de Impacto Ambiental del proyecto: Ampliación de explotación para pollos de engorde (Exp. PRO-CU-19-0854), situado en el término municipal de Quintanar del Rey (Cuenca), cuya promotora es Hermanos Cuartero Ruipérez, S.L.U.
7. Resolución de 6 de abril de 2021, de la Dirección General de Economía Circular, por la que se otorga Autorización Ambiental Integrada para el proyecto "Ampliación de explotación para pollos de engorde", ubicada en el término municipal de Quintanar del Rey (Cuenca), cuyo titular es la sociedad Hermanos Cuartero Ruipérez, S.L.U.
8. Información del Servicio de Medio Ambiente de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 7 de mayo de 2021 al promotor relativa a los trámites de Comunicación a la Dirección General de Economía Circular, relativa a la modificación no sustancial de la Autorización Ambiental Integrada., para incluir las referidas modificaciones detectadas entre el proyecto objeto de calificación y el contemplado en la AAI (nave almacén de 540 m²).
9. 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 27 de enero 2021.
10. Informe de la Diputación Provincial, en materia de carreteras CUV-8111, de fecha 15 de febrero de 2021.
11. Informe previo del Servicio de Medio Rural de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, de fecha 18 de febrero de 2021, en relación con la excepción recogida en el Art. 3.3.b) de la ITP, en el que se indica que se considera adecuado el tamaño de la parcela propuesta, así como el porcentaje de ocupación.
12. Informe del Servicio de Salud Pública de Cuenca de la Consejería de Sanidad, de fecha 4 de febrero de 2021, en el que se realizan observaciones.
13. En cuanto a la energía eléctrica, se aporta factura de la empresa suministradora en el punto de suministro, correspondiente a febrero de 2021.

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 sociedad mercantil Hnos. Cuartero Ruipérez dispone de una explotación intensiva de pollos de engorde en la parcela rural de su propiedad situada en el polígono 14 parcela 147 del término municipal de Quintanar del Rey (Cuenca).

En la actualidad se desea hacer una ampliación de la explotación existente.

La ampliación consiste en la construcción de dos naves de similares características a las existentes, además de una nave almacén de los elementos usados en el proceso productivo y de aperos agrícolas. La nave almacén proyectada sustituirá a la actualmente existente en el frente de la parcela, que se encuentra en situación irregular (dentro de la zona de afección de la carretera comarcal) y que será demolida una vez obtenidas las autorizaciones pertinentes.

La parcela tiene una superficie catastral de 26.869 m². El acceso se realiza desde el camino vecinal paralelo a la carretera CUV-8111, que circunda la parcela por la parte norte.

Los parámetros urbanísticos de la instalación son los siguientes:

Descripción	Norma	Construcción a realizar
Tipo de edificación	Aislada	Aislada. Cumple.
Altura máxima a cumbre	8,50 m.	4,80 m. Cumple
Altura máxima alero	6,00 m.	2,50m. Cumple
Parcela mínima	10.000 m ²	26.869,00 m ²
Superficie de parcela		26.869 m²
Edificaciones existentes		4.594 m²
Edificaciones proyectadas		4.396 m²
Edificación a demoler		-280 m²
Superficie de ocupación total de la parcela después de la ampliación		(4.594+4.396-280) S = 8.710 m²
Ocupación total	10 %	32,41% (construcción adscrita a sector primario)
Retranqueos a linderos	5,00 m.	< 5,00 m. Cumple
Retranqueo a caminos	15,00 m.	< 15,00 m. Cumple
Retranqueo a carretera comarcal	18,00	< 18m. Cumple

Las superficies de la ocupación de las edificaciones existentes y proyectadas en la parcela se recogen en la siguiente tabla:

Descripción edificación (existentes)	Superficie ocupada (m ²)	Edificabilidad
Nave 1 avícola	2.200,00	1,0 m ² /m ²
Nave 2 avícola	2.108,00	1,0 m ² /m ²
Nave almacén a demoler	280,00	1,0 m ² /m ²
Centro de Transformación	6,00	1,0 m ² /m ²
Total sup. ocupada edif existentes	4.594,00	
Descripción edificación (proyectadas)	Superficie ocupada (m ²)	Edificabilidad
Nave avícola 1 proyectada	1.928,00	1,0 m ² /m ²
Nave avícola 2 proyectada	1.928,00	1,0 m ² /m ²
Nave almacén-comedor proyectada	540,00	1,0 m ² /m ²
Total sup. ocupada edif. proyectadas	4.396,00	

Se proyectan dos naves de cebo de forma rectangular en planta baja.



Estarán constituidas por una sucesión de pórticos metálicos rígidos, con cubierta a dos aguas.

La altura de las naves será de 4,80 m a cumbre y 2,50 m al alero, con una pendiente de cubierta de 14º.

Se empleará acero y hormigón en la construcción de las estructuras resistentes de la edificación.

La cubierta será a base de placas autoportantes para cubiertas realizada en chapa prelacada de acero de 0,6 mm con perfil laminado, de color verde oscuro.

El cerramiento tanto exterior como interior de la nave será de panel sándwich autoportante, con núcleo aislante de espuma de poliuretano rígido. Sera de color blanco mate sin destellos.

Las superficies de las naves son las siguientes:

DEPENDENCIAS	SUPERFICIE (m ²)
NAVE 1 CEBADERO DE POLLOS	1.772,00
NAVE 2 CEBADERO DE POLLOS	1.772,00
SALA TECNICA DE CONTROL	2x5,00
SALA DE INSTALACIONES TECNICAS	2x41,70
SILOS ALMACEN PIENSO	2x(3,0x6,0)
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	3.672,00
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	3.856,00

Se proyecta además una nave almacén rectangular en planta baja. Adosada a ésta se construirá una caseta-comedor con aseos y vestuarios para el personal laboral.

Estará constituida por una sucesión de pórticos metálicos rígidos, con cubierta a dos aguas.

La altura de las naves será de 6,80 m a cumbre y 4,80 m al alero, con una pendiente de cubierta de 14º.

Se empleará acero y hormigón en la construcción de las estructuras resistentes de la edificación.

La cubierta será a base de placas autoportantes para cubiertas realizada en chapa prelacada de acero de 0,6 mm con perfil laminado, de color verde oscuro.

El cerramiento tanto exterior como interior de la nave será de paneles de placa alveolar prefabricada de hormigón de 15 cm. Sera de color gris mate sin destellos.

Las superficies son las siguientes:

DEPENDENCIAS (PLANTA BAJA)	SUPERFICIE (m ²)
NAVE	435,70
COMEDOR GUARDA	70,00
ASEO Y VESTUARIO	4,60
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	509,60
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	540,00

La explotación avícola dispone de suministro eléctrico a partir de una línea áerea de media tensión de 20 kV y de un centro de transformación de caseta de 250 KVA ya en servicio.

En cuanto a la red de saneamiento, la explotación ya dispone de una fosa séptica con filtro biológico. Los residuos generados son retirados anualmente por un gestor autorizado.

En cuanto al abastecimiento de agua, la explotación cuenta con un pozo/sondeo.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 26.869 m²s y la superficie total ocupada es de 8.710 m², lo que supone una ocupación de 32,42 %.

Descripción de 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 estabulación y cría de ganado) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Sector primario
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 14, parcela 147
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
<i>Sup. parcelas</i>	26.869 m ²
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	26.869 m ²
<i>Superficie ocupada</i>	8.710 m ²
<i>Ocupación</i>	> 20 % (32,42 %)
<i>Altura máxima</i>	< 8,5 m a cumbre
<i>Retranqueos</i>	> 15 m a eje de camino y 5 m a linderos

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 y 60 del TRLOTAU y 37 del RSR.

Que con fecha 23 de enero de 2020 se ha publicado en el DOCM 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, establece en su Art. 4.3. que la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 20%. Como quiera que el porcentaje contemplado en el proyecto



es del 32,42 %, la actuación no cumple el requisito sustantivo del porcentaje de ocupación. Ahora bien, el art. 3.3.c), permite su excepcionalidad, no precisando informe previo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo al tratarse de un uso y actividad vinculado al sector primario.

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 reconocidas 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 cultura, y de la **CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE**, en materia de autorización ambiental integrada, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de QUINTANAR 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.

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). Así mismo 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 7º.- 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:

CALIFICACIONES URBANÍSTICAS:

Expte. 75/20

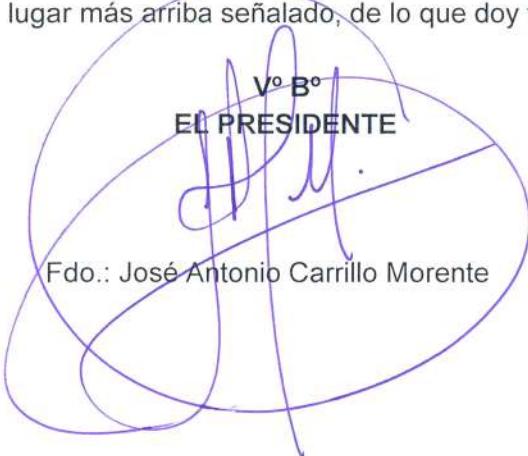
PROYECTO: LAMT 20 KV S/C DESDE APOYO nº 704122 DE L/MONTALBO HASTA APOYO nº 17507 DE L/POZORRUBIO

PROMOTORA: I- DE REDES INTELIGENTES, S.A.U.

MUNICIPIO: VILLARRUBIO y TORRUBIA DEL CAMPO

PUNTO 8º.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 10:55 horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretaria de la Comisión.



LA SECRETARIA

Fdo.: María Dolores Yebra Llandres

