

ACTA Nº 1/2025

En Cuenca, siendo las **10:35** horas del **17 de febrero de 2025**, se reúnen los asistentes relacionados seguidamente, para el estudio del siguiente Orden del día.

MIEMBROS COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y

URBANISMO DE CUENCA

PRESIDENTA:

Silvia López Martín, Directora General Planificación Territorial y Urbanismo.

VICEPRESIDENTA:

Dª Ana Adoración Ponce Ramírez, Delegada Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca

VOCALES:

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

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

Dª. Patricia Panadero Sanz, representante en materia de Protección Ciudadana de la Delegación Provincial de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital.

D. Andrés Nieto García, representante en materia de Bienestar Social de la Delegación Provincial de Bienestar Social.

D. Luís Fernando del Amo Muñoz- Morales, representante en materia de medio ambiente de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

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

D. Manuel Mourelle Lema, representante en materia de sanidad de la Delegación Provincial de Sanidad.

D. Rodrigo Molina Castillejo, en representación de la Diputación Provincial de Cuenca.

D. Ismael Cardo Castillejo, en representación del Colegio de Abogados de Cuenca.

Dª Laura Segarra Cañamares, experta en urbanismo.

D. Eduardo Rubio Huertas, representante del Colegio de Caminos, Canales y Puertos de Castilla la Mancha

EXCUSAN:



D. Carlos Muelas Ramírez, en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla la Mancha.

SECRETARIA:

D. María Teresa Martínez Merchante, Secretaria de la Delegación Provincial de Fomento en Cuenca

PONENTES:

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

D. Antonio Torrijos Camacho, Jefe de Sección del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial en Cuenca de la Consejería de Fomento.

Dª Raquel Sanjuan Lozano, Jefa de Sección del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial en Cuenca de la Consejería de Fomento.

También asiste:

D Luís Miguel Ruíz Rincón, 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, correspondiente a la sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2024 cuyo ejemplar fue enviado a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

PUNTO 2º.- EXPEDIENTES DE AUTORIZACIONES PROVISIONALES, para informe:

PUNTO 2.1.- EXPEDIENTE 1/25, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA “VALLADO DE PARCELA”, PROMOVIDA POR D. JUAN CARLOS BALLEGA SOLERA Y Dª. ANA ISABEL MORENO DENCHE, EN LA LOCALIDAD DE TARANCÓN (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 30 de diciembre de 2024 tiene entrada en el registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Tarancón, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 5 de diciembre de 2023.
2. Informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Delegación Provincial de Cuenca de fecha 26 de noviembre de 2024.





3. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 9 de abril de 2024, informando no ser necesario someterlo a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental y efectuando consideraciones a tener en cuenta para el vallado.

4. Informe favorable de la Consejería de Sanidad, de fecha 16 de enero de 2025.

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

6. Escrito de la promotora de fecha 31 de diciembre de 2024 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.

7. Informe técnico municipal de fecha 26 de febrero de 2024, del siguiente tenor literal:

“PRIMERO. Que la obra que pretende llevarse a cabo, descrita en la Memoria Valorada aportada con la solicitud y redactada por el Arquitecto D. José Ángel Arquero Avilés, puede considerarse como provisional y tiene carácter desmontable.

SEGUNDO. Que el proyecto técnico presentado junto con la solicitud cumple las prescripciones previstas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y con el resto de Normativa urbanística aplicable, tal y como se establece a continuación:

- Las obras se pretenden realizar en una parcela clasificada como Suelo Urbanizable, al estar incluida dentro del sector denominado del SAU I-12.

En la actualidad este sector se encuentra sin desarrollar.

- Según establece el artículo 67 de Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha: En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.
- En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:
 - a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.
 - b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
- Por tanto, sobre la parcela que nos ocupa, únicamente se podría autorizar un vallado provisional con las características propias del vallado en suelo rústico.
- Según las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes los vallados en suelo rústico deberán realizarse con postes metálicos y malla metálica.”

ESTUDIO TÉCNICO

Se redacta el documento para establecer todos los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos necesarios para definir el cerramiento de una parcela con malla de simple torsión.

Actualmente la parcela está parcialmente vallada en su perímetro mediante un cerramiento de bloque de hormigón. La propiedad decide demoler los bloques existentes y realizar un vallado de malla de simple torsión, generando un cerramiento fácilmente desmontable.



La parcela se encuentra situada en el municipio de Tarancón, en concreto es la parcela nº 5096 del polígono 501. Parcela catastral nº 16212A501050960000KJ. La superficie de la parcela es de 995,79 m².

La parcela se sitúa en el paraje "Peña del Gato", frente a la ampliación del cementerio y da frente a un camino (Santo Entierro y Virgen de la Soledad, según catastro) en una longitud de 39,76 m.

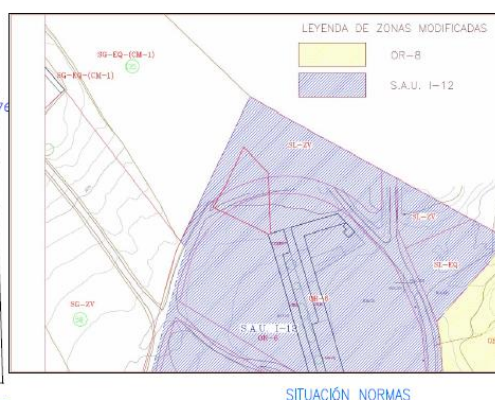
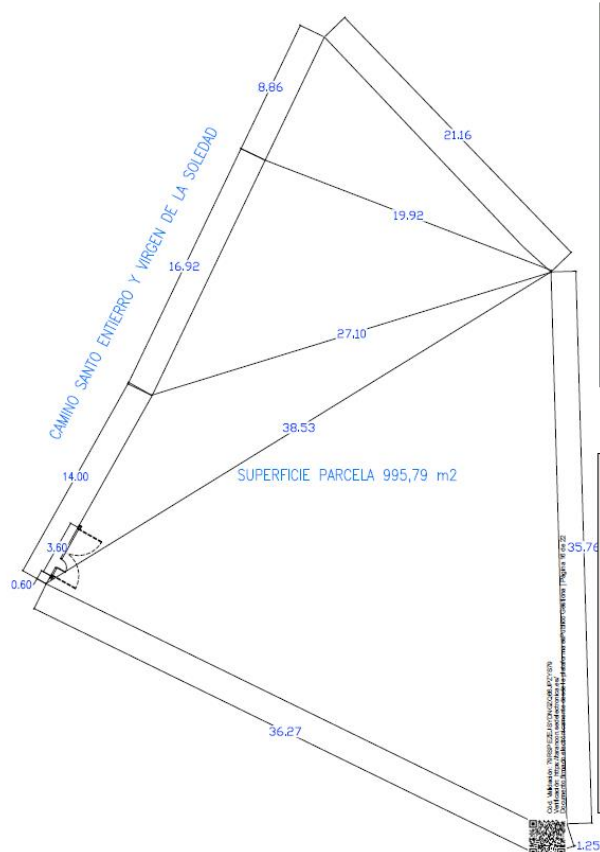
Las obras consisten fundamentalmente en la ejecución de un vallado con malla de simple torsión, que limite la propiedad y evite el paso indiscriminado.

Dado que existe una parte de cerramiento realizado con bloque de hormigón con diferentes alturas de terminación habrá que demoler la zona de bloques existentes y procede a colocar los postes sobre los que se colocará la malla.

También existe una portada que da entrada a la parcela que se pretende mantener.

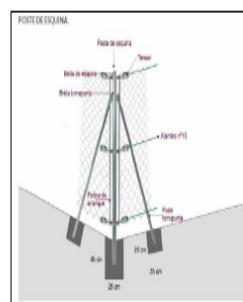
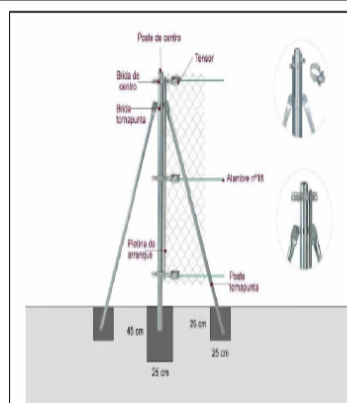
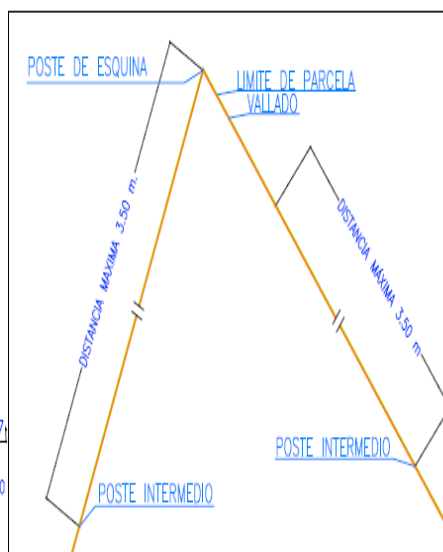
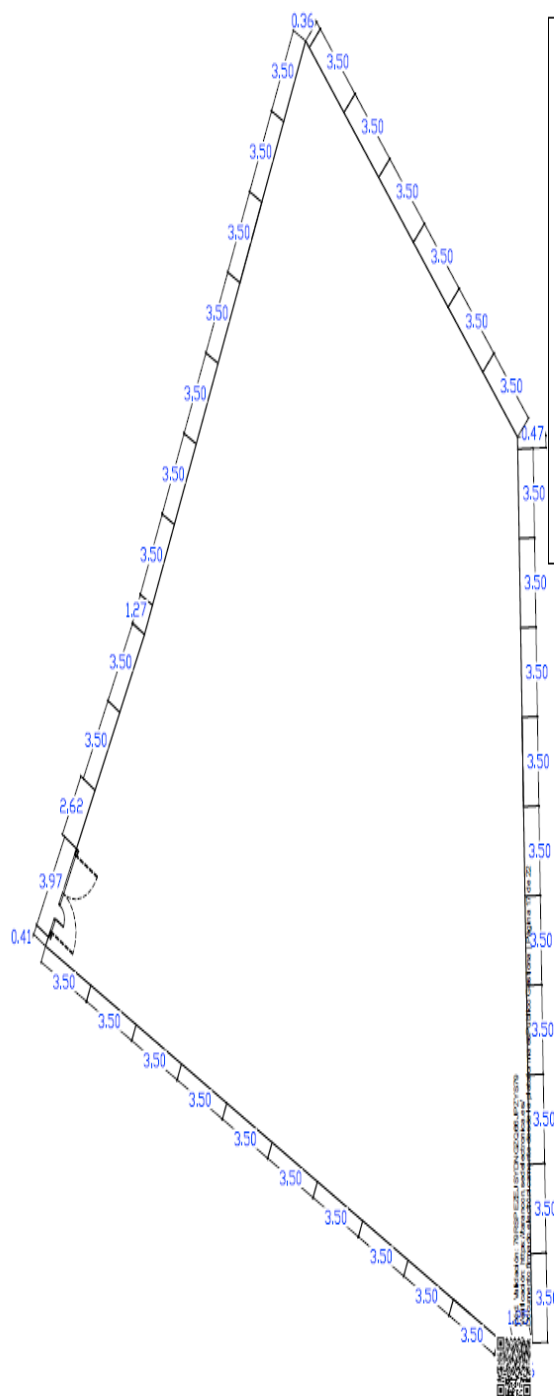
El uso será de guarda de maquinaria agrícola.

El Presupuesto de Ejecución Material asciende a 10.758,10 €.





Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 53B4F9C365D455F5D469CF



FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva. En el suelo urbanizable a que se refiere al párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

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

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

- 1. Cuando no 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.”

Artículo 32. Del Reglamento de Disciplina Urbanística, preceptúa:

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

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

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

- a) Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.
- b) Plano de emplazamiento.
- c) El presupuesto estimado de las obras desglosado por partidas y la memoria de calidades.
- d) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, cuando el uso provisional implique la ejecución de alguna obra para la que sea exigible dicho proyecto.



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

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

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

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

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

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

1. Se trata efectivamente de suelo urbanizable, Suelo Urbanizable, sector denominado del SAU I-12, sin PAU aprobado.
2. La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
3. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
4. No impiden la ejecución del planeamiento.
5. No se trata de usos residenciales.
6. Se ha asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

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

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al





mismo. Se hace constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de Tarancón, 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 3º EXPEDIENTES DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO, PARA CONCESIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, si procede:

PUNTO 3.1.- EXPTE. 6/24. Proyecto de “CENTRO DE TRANSFORMACIÓN DE INTEMPERIE 25 KVA PARA SUMINISTRO A PARCELA 5008 POLÍGONO 509” promovido por ADJANTY REAL STATE, S.L. dentro del término municipal de VALDETÓRTOLA (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, 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 y calificación urbanística de fecha 27 de febrero de 2024.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 110, de 10 de junio de 2024.
 - Periódico digital La Tribuna, de 29 de mayo de 2024.
 - Tablón de Anuncios municipal.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 15 de diciembre de 2024.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 14 de mayo de 2024.
4. Informe municipal de fecha 14 de mayo de 2024 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 16 de diciembre de 2024, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.



6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 19 de marzo de 2024, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental; acompañado de informe del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 8 de marzo de 2024, en el que se realizan consideraciones.
7. Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, con fecha de registro 8 de marzo de 2024, en la que se resuelve informar favorablemente el referido proyecto.
8. Solicitudes de informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar fechas 11 de marzo y 6 de junio de 2024.
9. Resolución de fecha 1 de abril de 2024 por la que se concede licencia urbanística a Adjanty Real State S.L. para la construcción de vivienda unifamiliar y nave almacén en el polígono 509, parcela 5008 de Valdetórtola.
10. Notificación de alta de la instalación eléctrica de alta tensión correspondiente a la línea eléctrica de 20 kV, de fecha 15 de mayo de 2024.
11. Notificación de alta de la instalación eléctrica de alta tensión correspondiente al centro de transformación de intemperie, de fecha 15 de mayo de 2024.

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 ADJANTY REAL STATE SL posee una finca rústica en la localidad de Valdetórtola.

Próximamente se propone edificar en ella una vivienda y una pequeña nave-almacén, las cuales quiere dotar de suministro eléctrico. Las citadas edificaciones cuentan con licencia municipal.

La empresa distribuidora de energía I-DE no dispone en las inmediaciones de la parcela de redes de baja tensión, pero sí que hay un tendido aéreo de media tensión.

Tras haber realizado la oportuna petición de suministro, la compañía ha concedido el acceso a la red de MT en un apoyo próximo al lugar donde se van a ubicar los consumos.

Para tomar la energía y acondicionarla para su utilización, es preciso construir un centro de transformación.

Las instalaciones darán servicio a una finca identificada por los siguientes datos:

- Emplazamiento parcela 5008, polígono 509
16122 Valdetórtola(Cuenca)
- Referencia catastral 16232A509050080000TW

El origen de las mismas se encuentra en el límite entre dos fincas:

- Derivación parcela 5008, polígono 509 / parcela 5012, polígono 509
16122 Valdetórtola(Cuenca)

La previsión de potencia es la correspondiente a una vivienda ordinaria, teniendo en cuenta la existencia de una bomba trifásica de elevación agua; en total unos 9 kW.

En función de esto, de posibles ampliaciones y considerando la normalización de transformadores, se proyecta la implantación de un centro de intemperie de 25 kVA.



Castilla-La Mancha

Se diseña un entronque formado por un tramo de derivación y un único vano, ambos aéreos. El apoyo final sustenta el centro de transformación intemperie.

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

- derivación aérea
- centro de transformación intemperie

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

Tendido	Inicio	final	longitud (m)	observaciones
Entronque – Inicio	Apoyo derivación	Apoyo 1	15	aéreo
Inicio-Final	Apoyo 1	Apoyo 2 (CTI)	25	aéreo

Tramo aéreo de derivación

Se construirá un corto ramal aéreo para acometer al CTI. Serán sus características eléctricas:

- longitud derivación (en planta) 0,040 km
- longitud derivación (total cálculo conductor) 0,050 km
- caída de tensión despreciable
- pérdida de potencia despreciable
- potencia máxima admisible 6373 kW

El punto de enganche previsto se fija en una línea aérea de media tensión a 20 kV que atraviesa la zona, en el apoyo nº 6226.

El poste seleccionado es de hormigón de 10 m de altura total y 630 daN de esfuerzo en punta. Tiene cruceta metálica de bóveda y aislamiento mediante cadenas de suspensión con dos elementos de vidrio, grapa, herrajes y refuerzos.

La distribuidora ha determinado que sustituirá dicho soporte por otro con mejores condiciones para realizar la derivación (estas obras corren a cargo de I-DE, para lo cual la propiedad ya ha abonado la cantidad solicitada).

Se empleará el 47-AL1/8-ST1-A (LA-56) de aluminio con alma de acero.

Centro de transformación

Será de tipo intemperie (CTI) sobre poste. El transformador se colocará sobre un apoyo tipo 12-C-2000, con cruceta horizontal RC2-15-S.

Parámetros eléctricos

- relación de transformación 20000+2,5+5+7,5+10%/420 V
- potencia aparente 25 kVA

Protecciones

- sobreintensidades seccionadores XS (fusible 4 A)
- sobretensiones autoválvulas 21 kV / 10 kA

El transformador será trifásico, clase B2, serie 24 kV, ejecución exterior, refrigeración en aceite. Cumplirá la recomendación UNESA 5204-B y las normas UNE 20138, UNE 20101, UNE 21428.



Baja tensión

Los puentes de baja enlazarán los terminales de BT de transformador con los elementos de protección y maniobra situados en el secundario del transformador. Serán de 3x150+80 mm² RZ 0,6/1 kV Al, grapados al apoyo.

Para realizar la protección de la derivación se instalará un cuadro para reparto de líneas en BT desde transformador intemperie con: armario de poliéster 1000x500x300 mm con tejadillo y cerradura normalizada, dos juegos de bases portafusibles tripolares 160 A, embarrados de Cu, bornas bimetálicas hasta 240 mm², y otros elementos auxiliares.

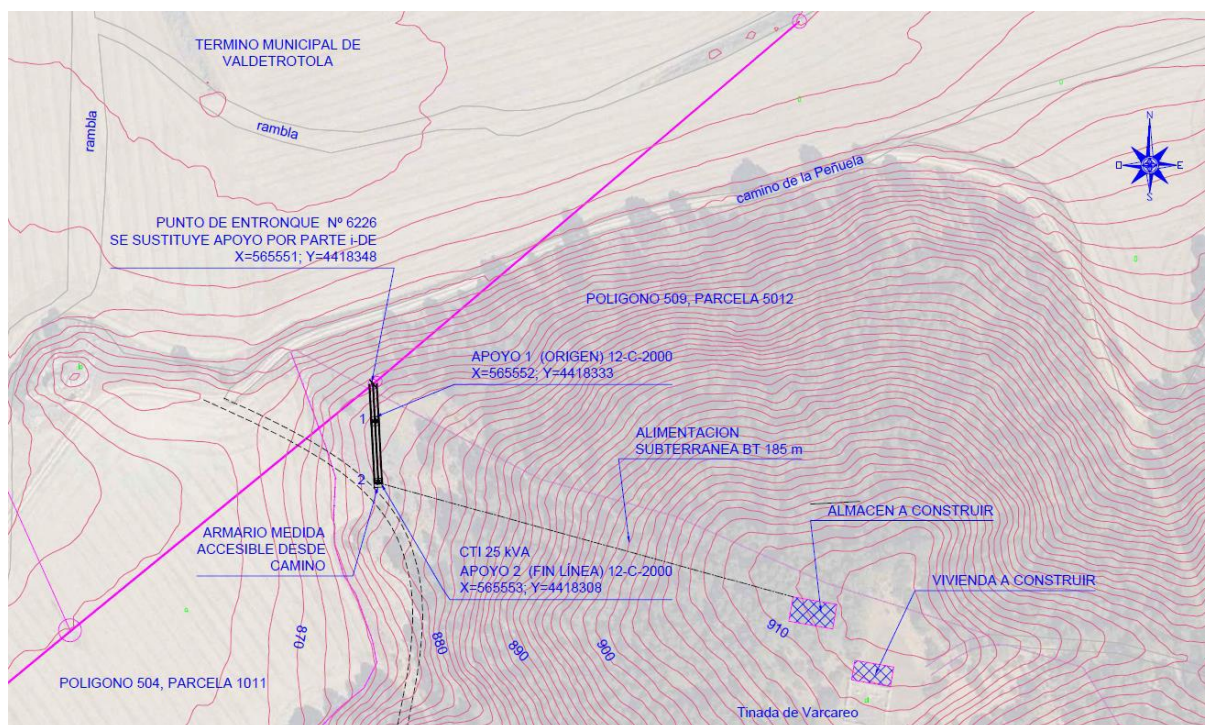
Se instalará un armario doble, normalizado por la distribuidora, accesible por el personal que compruebe las lecturas. Contendrá el equipo de medida.

Este tendrá libre acceso desde un camino, al margen del cual estará ubicado.

Será de poliéster prensado en caliente autoextinguible con medidas aproximadas 750x1040x300 mm, IP-43, IK-09, previsto para instalación intemperie, con tejadillo y cerradura normalizada triple acción.

Su interior estará preparado para el contador electrónico, y alojará placas troqueladas de montaje y soporte. El armario inferior contendrá: base de neutro tamaño 1, tres bases fusibles tamaño 1 con dispositivo extintor de arco; el armario superior incluirá bases portafusibles tamaño 00, bornes de entrada y salida; velo transparente aislante.

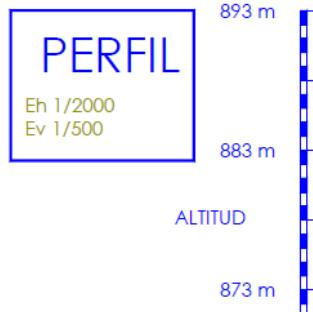
La línea eléctrica de alimentación subterránea de baja tensión desde el CT hasta la nave-almacén de 185 metros está constituida por 4 conductores de 1 x 50 mm² RZ1 0,6 1 KV en Aluminio verde, bajo tubo de canalización Aiscan-DRN rojo de doble pared de 160 mm de diámetro para canalizaciones enterradas. Más un tubo de reserva de las mismas características que sirve de testigo de ésta y para cualquier uso futuro que fuera necesario. Así como una banda de plástico de señalización de peligro.



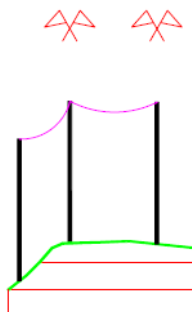


Castilla-La Mancha

CONDUCTOR 47-AL1/8-ST1A



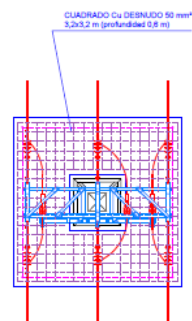
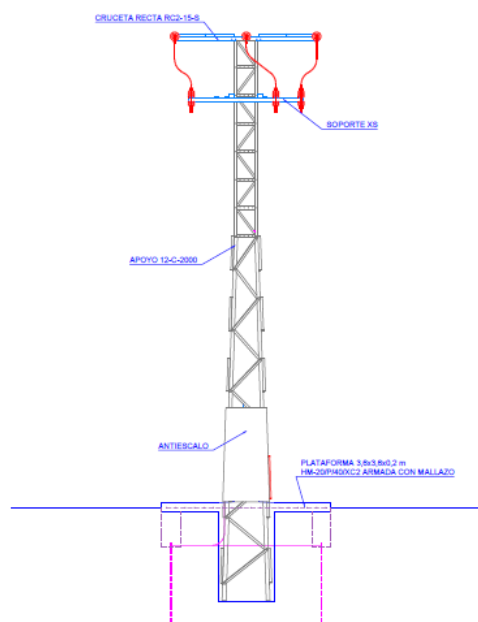
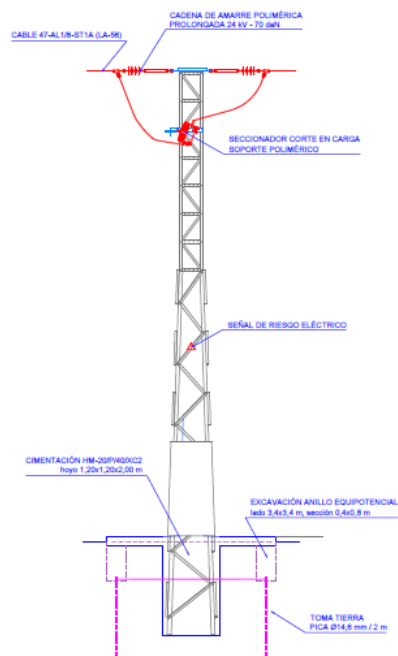
apoyo derivación nº 6226
línea I-DE 20 kV



NUMERO APOYO	6226	1	2
VANO / TRAMO	15	25	
DISTANCIA A ORIGEN			
TIPO DE APOYO	10-HV-630NR	12-C-2000	12-C-2000
TIPO DE CRUCETA	BOVEDA	RC2-15-S	RC2-15-S
AISLAMIENTO	3 xU40	3xU70YB20	3xU70YB20
OBSERVACIONES	(*)	XS	TRAFO+AUTOV
LONGITUD CONDUCTOR	-	50 m	-

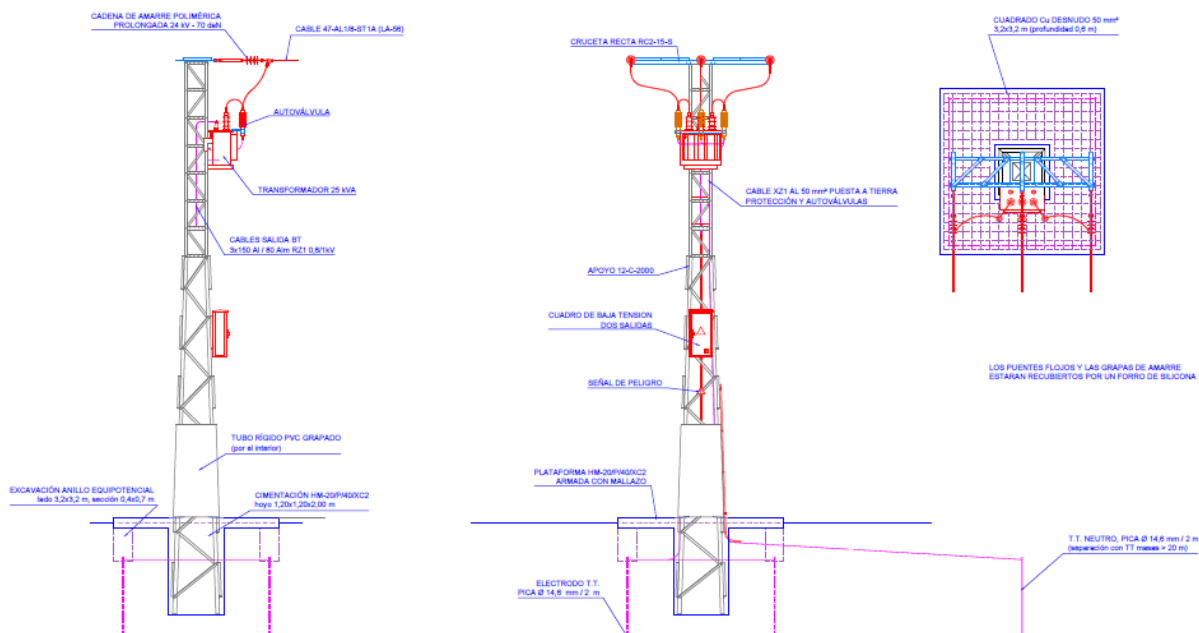
(*) son datos del apoyo actual (será sustituido por I-DE)

Apoyo inicio



LOS PUENTES FLOJOS Y LAS GRAPAS DE AMARRE ESTARAN RECUBIERTOS POR UN FORRO DE SILICONA

Apoyo CTI



Características de la actividad

Uso	Dotacional privado, elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades
Emplazamiento	Parcelas 5008 y 5012 del polígono 509 de Valdetórtola
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección

INFORME JURÍDICO

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 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 fijando porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento. El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.



A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 54.4 del TRLOTAU y así como 37 del RSR.

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

ACUERDO FINAL

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

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.
- Al tratarse de un expediente de legalización, incoar si así procediese, el correspondiente expediente sancionador.



PUNTO 3.2.- EXPTE. 48/24. Proyecto de “PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN” promovido por CONSTRUCCIONES MORATALLA ESCRIBANO, S.L. 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 1/2023, de 28 de febrero, 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 y calificación urbanística de fecha 24 de octubre de 2023.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 150, de 5 de agosto de 2024.
 - Diario “Las Noticias de Cuenca”, de 9 al 15 de agosto de 2024.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 12 de diciembre de 2024.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, con fecha 16 de diciembre de 2024.
4. Informe municipal de Alcaldía de fecha 13 de diciembre de 2024 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.
5. Certificado municipal de fecha 16 de diciembre de 2024, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de infraestructuras.
6. Resolución de 31/08/2023, de la Dirección General de Calidad Ambiental, por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto: Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición (expediente PRO-SC-23-1053), situado en el término municipal de Quintanar del Rey (Cuenca), cuya promotora es Construcciones Moratalla Escribano, SL. (D.O.C.M. nº 175 de 12 de septiembre de 2023).
7. Informe de la Dirección General de Economía Circular y Agenda Urbana de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 25 de septiembre de 2023, en el que se comunica que puede comenzar la construcción de la instalación, y se realizan consideraciones.
8. Solicitud de autorización de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera registrada con fecha 21/11/2022 en el Servicio de Control de Calidad Ambiental de la Dirección General de Economía Circular de la Consejería de Desarrollo Sostenible.





9. Resolución de fecha 2 de octubre de 2024, de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, en materia de patrimonio cultural, por la que se informa favorablemente el proyecto.
10. Resolución de inscripción en el registro de aguas del aprovechamiento de aguas subterráneas existente en el paraje Casa de Guijarro del término municipal del Quintanar del Rey (Cuenca), con volumen de extracción inferior a 3000 m3 anuales con destino a uso de abastecimiento -uso destinado a otros abastecimientos fuera de los núcleos urbanos, agropecuarios -regadío, de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 9 de febrero de 2024.
11. Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, de fecha 5 de diciembre de 2024 donde se establece la siguiente conclusión:

“Una vez examinada la documentación presentada, esta Dirección General de Carreteras informa favorablemente desde el punto de vista de carreteras autonómicas el trámite de calificación urbanística del Proyecto Planta de Tratamiento de Residuos de Construcción y Demolición, en el término municipal de Quintanar del Rey (Cuenca).

Con independencia de lo anterior, una vez se obtenga la calificación urbanística del proyecto, se hace constar de forma expresa que para la ejecución de las obras del Proyecto Planta de Tratamiento de Residuos de Construcción y Demolición, en el término municipal de Quintanar del Rey (Cuenca), debe solicitarse la correspondiente autorización de todas las actuaciones que se sitúen dentro de las zonas de afección de las carreteras autonómicas acompañada de la documentación técnica expuesta en el presente informe, y en el caso del acceso, se deben subsanar los aspectos expuestos en el presente informe. Todas las actuaciones en materia de carreteras autonómicas, así como las aclaraciones que sobre el contenido de este informe pudieran ser necesarias, se coordinarán con la Dirección General de Carreteras.”

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

En términos generales el proyecto consiste en la construcción y explotación de una Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición. Además de la construcción y montaje de las instalaciones auxiliares necesarias para el desarrollo de esta actividad, según establece la legislación vigente para este tipo de instalaciones.

En la actualidad la localidad de Quintanar del Rey (Cuenca) no cuenta con un lugar específico en donde realizar una gestión adecuada de los residuos de construcción y demolición generados en su ámbito territorial.

Es por tanto necesario disponer de unas instalaciones adecuadas para el tratamiento de los residuos de construcción y demolición generados, de forma que se consiga el adecuado tratamiento de este tipo de materiales, asegurando de esta manera la protección ambiental del entorno.

En su mayoría, los RCD's son residuos inertes con origen de materiales como hormigones, materiales cerámicos, vidrio y otros. También existiría una fracción no despreciable de residuos no peligrosos aptos para su recuperación como: maderas, metales, embalajes. De la misma manera existe una pequeña cantidad de residuos peligrosos como: botes de pintura, lacas, barnices cuya gestión, separación y transporte requieren al final un centro de tratamiento



adecuado, así como un gestor autorizado (se solicitará la inscripción de pequeño productor de residuos peligrosos para este centro).

Los procesos a realizar consistirán básicamente en:

- Recepción de material bruto.
- Separación inicial de voluminosos.
- Separación de residuos peligrosos para su tratamiento posterior por gestores autorizados.
- Separación de otros residuos valorizables (madera, papel, plástico, vidrio, cartón, etc.).
- Tratamiento del material apto para el reciclado y su clasificación posterior.
- Almacenamiento apropiado de cada uno de los residuos.
- Valorización del material reciclado.

Se utilizará una planta móvil de trituración y clasificación que la empresa alquilará.

También se utilizará una astilladora móvil que se alquilará cuando el nivel de residuos de madera lo indique, para su conversión en astillas.

La Planta proyectada se construirá teniendo en cuenta las condiciones que debe reunir este tipo de instalaciones para asegurar la no afección al medio ambiente por parte de la actividad a desarrollar:

- Red de recogida de lixiviados.
- Balsa de lixiviados impermeabilizada.
- Vallado perimetral.
- Pantalla vegetal.

Asimismo, la instalación estará dotada de un acceso para el tráfico rodado y zona de aparcamiento.

Las obras consistirán básicamente en:

- Acondicionamiento del terreno.
- Desbroce y retirada de la tierra vegetal.
- Balsa de lixiviados.
- Señalización.
- Acondicionamiento del camino.
- Caseta de control dotada de mobiliario de oficina, suministro eléctrico (grupo electrógeno).
- Acondicionamiento de una zona de aparcamiento.
- Báscula de control necesaria para el control de pesaje.

Las edificaciones que se realizarán en la planta de reciclaje de RCD's serán:

- Cobertizo de tóxicos y peligrosos.
- Caseta de control de acceso con vestuarios.
- Báscula de pesaje.

En la misma parcela se encuentra una nave preexistente que no será utilizada.

Todas estas edificaciones se localizan en la parcela 30 del polígono 1 del término municipal de Quintanar del Rey (Cuenca).





Castilla-La Mancha

Las superficies ocupadas son las siguientes:

Cobertizo Residuos peligrosos: 30 m²

Balsa lixiviados: 150 m²

Parking camiones: 128 m²

Parking vehículos: 40 m²

Playa de descarga: 800 m²

Caseta control acceso: 14,40 m²

Báscula pesaje: 79,728 m²

Nave existente: 437 m²

Computa un total de superficie ocupada de 1.679,128 m² sobre una superficie de la parcela de 12.379 m² resultando un porcentaje de ocupación del 13,56 %.

El suministro de la electricidad será mediante la conexión a un grupo electrógeno.

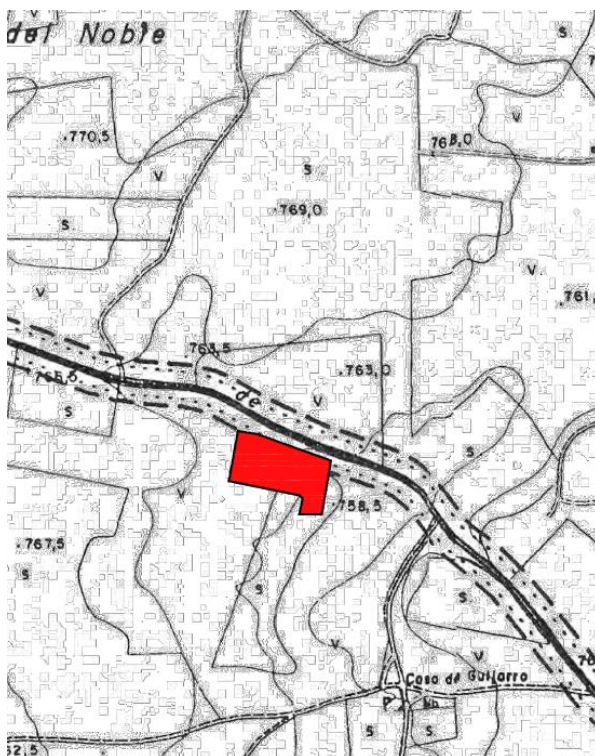
Para cubrir las necesidades previstas el agua procederá de un sondeo autorizado en la misma parcela objeto de la instalación.

Se captarán y canalizarán todos los lixiviados generados en las instalaciones y se conducirán por gravedad hasta la balsa de lixiviados para su posterior tratamiento.

La red recogerá las aguas pluviales caídas en las plataformas de descarga, clasificación y alimentación. Dicha captación se hará, principalmente, por medio de canaletas superficiales de hormigón prefabricado a partir de las cuales se conducirán hasta la balsa de lixiviados.

Para las aguas sanitarias producidas en la instalación se dispondrá de una pequeña fosa séptica.

El presupuesto de ejecución material es de 71.010,77 €.



Emplazamiento sobre ortofoto e=1/2500



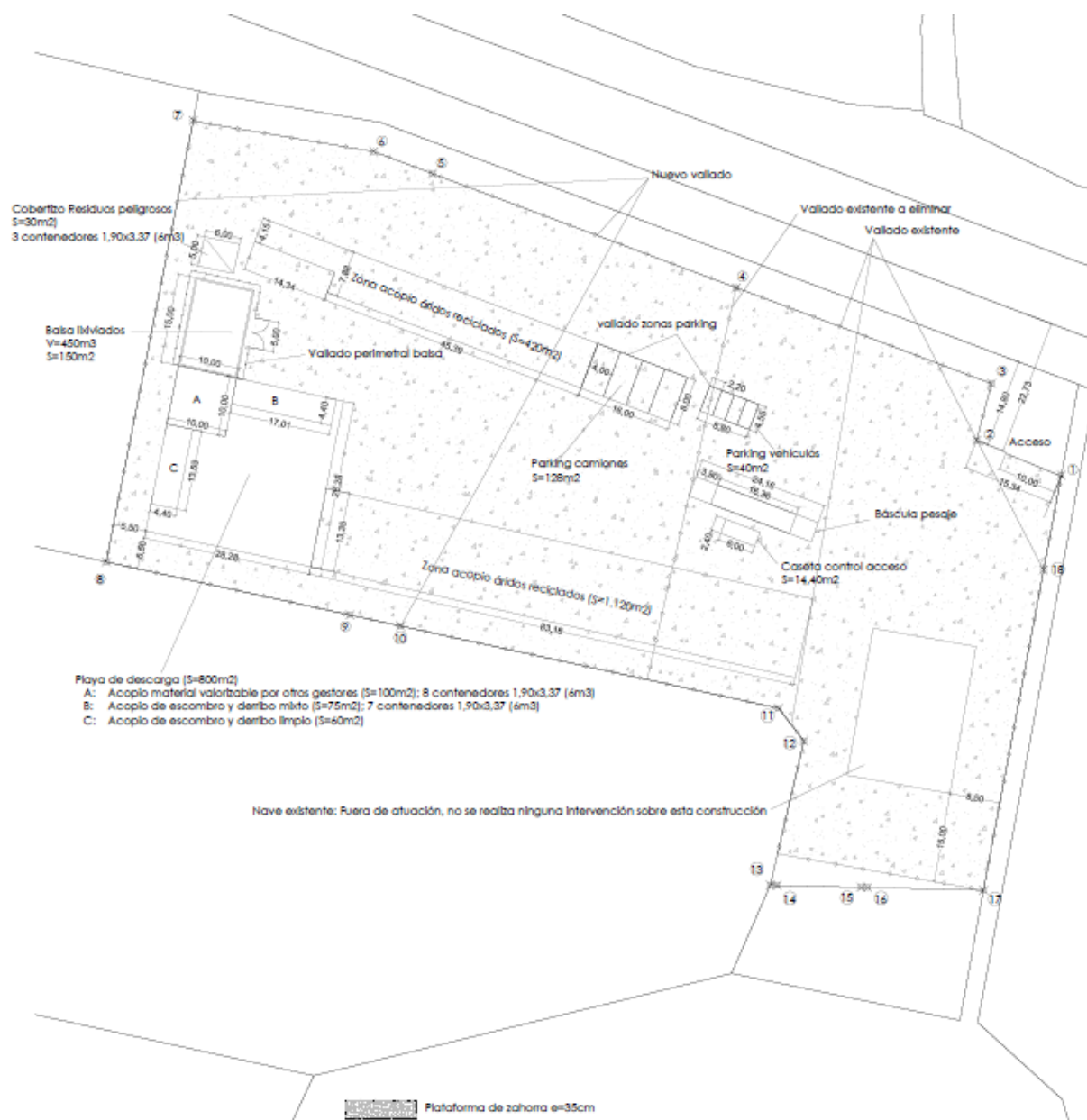
Emplazamiento sobre catastro e=1/1000







Castilla-La Mancha



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) cuarto guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, *“los elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.”* 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 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 fijando porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

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

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Dotacional privado, elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 1, parcela 30
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
<i>Sup. parcela</i>	12.379 m ²
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	12.379 m ²
<i>Ocupación</i>	1.679,128 m ² (13,56 %)

INFORME JURÍDICO.

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TR LOTAU y 37 del RSR.

Según se establece en el artículo 66.2.c del TR LOTAU, la licencia se otorgará por el plazo de 25 años, según la justificación realizada por el promotor de la actuación en su solicitud para las actuaciones pretendidas y contenidas en el proyecto técnico de referencia en función de a la amortización de la inversión inicial de la instalación.

ACUERDO FINAL

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

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 TR LOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.





- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Conforme a la documentación presentada por el promotor, y en aplicación de lo dispuesto en el art. 66.2.c) del TRLOTAU, con la calificación urbanística se fija un plazo de vigencia de 25 años, advirtiendo expresamente al solicitante, en virtud de dicho artículo de la posibilidad de petición de prórroga siempre antes del vencimiento del plazo de vigencia, y de que el transcurso del mismo sin concesión de la prórroga supondrá la caducidad de la licencia sin necesidad de trámite o declaración administrativa.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 3.3.- EXPTE. 53/24. Proyecto de “LEGALIZACIÓN CONJUNTO DE NAVES DE RECUPERACIÓN DE CHATARRA, CENTRO DE DESCONTAMINACIÓN DE VEHÍCULOS FUERA DE USO Y VIVIENDA DE GUARDA”, promovido por RECUPERACIONES ALMERGE, S.L., dentro del término municipal de TARANCÓN (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, 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. Licencias municipales otorgadas por el Ayuntamiento de Tarancón de fechas 2 de febrero de 1993 y 8 de julio de 1993. Se aporta Calificación Urbanística otorgada por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 11 de noviembre de 1992.
2. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 9 de agosto de 2024.
3. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según comunicación municipal de fecha 4 de diciembre de 2024.
4. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 174 de 9 de septiembre de 2024.



- Periódico “Las Noticias de Cuenca”, de 28 de noviembre de 2024.
- Tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 7 de enero de 2025.

5. Informe de Alcaldía de fecha 3 de diciembre de 2024 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:

- Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
- Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.

6. Certificado municipal de fecha 3 de diciembre de 2024, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

7. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 14 de noviembre de 2024 sobre la situación de las instalaciones.

Informe del Servicio de Calidad Ambiental de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 14 de febrero de 2025 donde se establece que

*“La actuación en cuestión se encuentra en funcionamiento con anterioridad a la entrada en vigor de la legislación sobre Evaluación de Impacto Ambiental, por lo que no le resulta de aplicación el procedimiento de evaluación de impacto ambiental regulado en la normativa vigente. En consecuencia, **no está sujeta a la obligación de someterse a dicho trámite**, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa ambiental general aplicable a sus operaciones”.*

8. Informe favorable de fecha 10 de octubre de 2024, del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Fomento, en relación a la carretera CM-200.

9. Resolución de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico de fecha 31 de octubre de 2024, emitiendo informe favorable.

10. Se justifican las infraestructuras básicas según el Proyecto Técnico y demás condiciones estableciendo:

- ABASTECIMIENTO AGUAS: Conexión a la red municipal según autorización de aqualia.
- ENERGÍA ELÉCTRICA: Se aporta justificante (factura).
- AUTORIZACIÓN FOSA SÉPTICA: Se aporta certificado/justificante empresa recogida de residuos.

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.

ANTECEDENTES:





Castilla-La Mancha

Con fecha 30 de octubre de 1992 pasó por la Comisión Provincial de Urbanismo 4/92 el Proyecto de Calificación Urbanística para una planta de recuperación, almacenamiento y comercialización de chatarra, papel y plástico, promovido por **RECUPERACIONES ALMERGE, S.L.**, en Tarancón (Cuenca).

Las características del Proyecto otorgado son:

Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

Consejería de Política Territorial

FECHA: Cuenca, 9 de noviembre de 1992

DESTINATARIO: ALMERGE, S.L.

AVDA. Pablo Iglesias, s/nº

15400 TARANCÓN

(CUENCA)

11 NOV. 1992

OTORGACIÓN

SALIDA N.º 7494

La Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 30 de octubre de 1992, adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente, que se le notifica para su conocimiento y efectos oportunos:

"EXPEDIENTES DE CONSTRUCCION EN SUELO NO URBANIZABLE. PARA APROBACION PREVIA.

Examinados los expedientes de construcción en suelo no urbanizable que seguidamente se indican, remitados a la Comisión Provincial de Urbanismo por los Ayuntamientos respectivos para el trámite de autorización que establece el artículo 16 de la Ley del Suelo, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; vistos los informes municipales y de conformidad con la propuesta de la Ponencia Técnica, la Comisión, por unanimidad, acuerda:

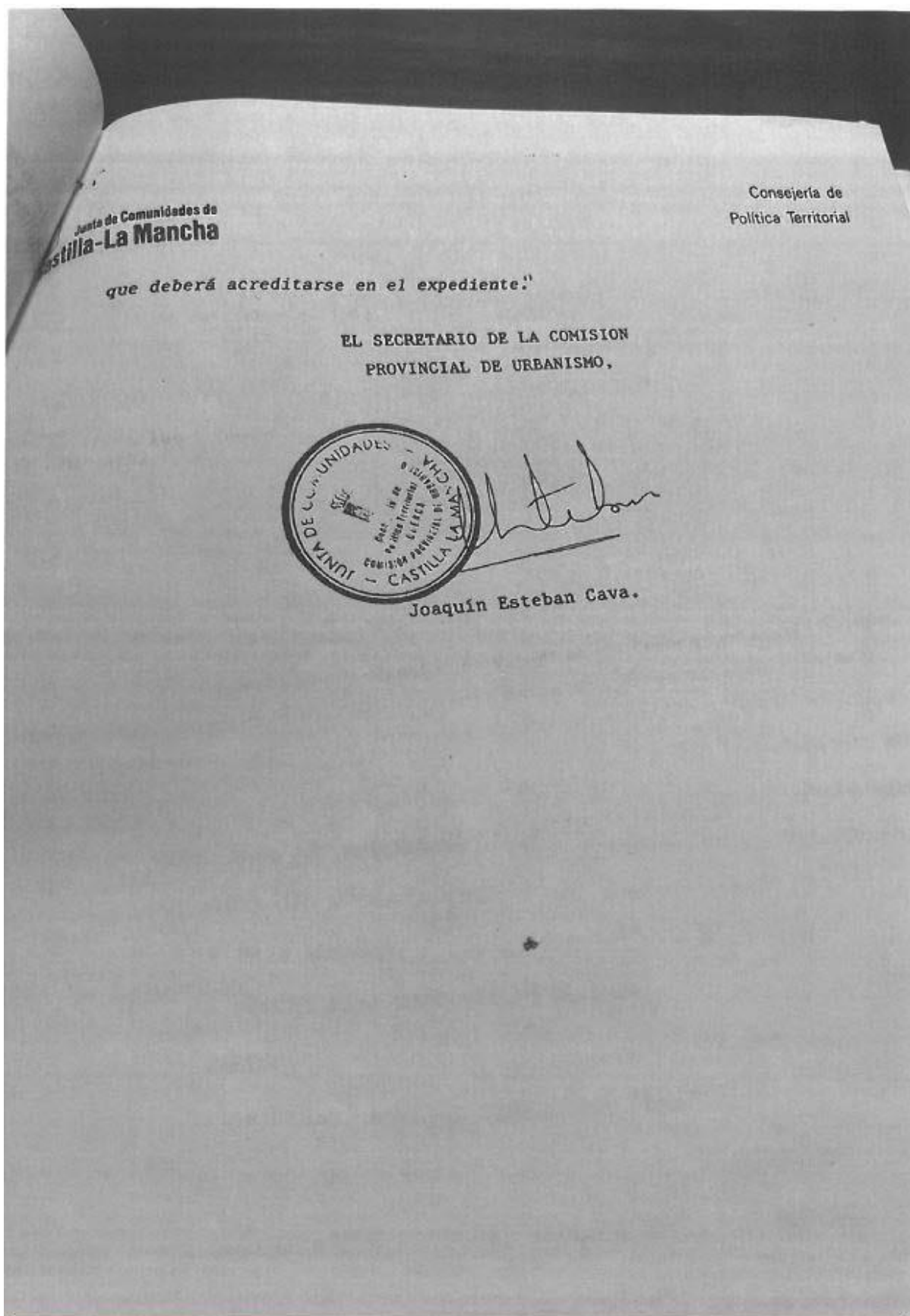
Construcción de una planta de recuperación, almacenamiento y comercialización de chatarra, papel y plástico en el km. 32,700 de la ctra. C-302, término municipal de Tarancón, promovida por Recuperaciones Almerge, S.L.

a) Someter el expediente a información pública por plazo de quince días

b) Otorgar la aprobación definitiva, considerando la instalación de interés social, para el supuesto de que una vez transcurrido el período de información pública no se haya presentado ninguna alegación, circunstancia é.

Comisión Provincial

Fermín Caballero, 24 (Edif. «Est. Autobuses») - 16071 CUEN



OBJETO ACTUAL:

Este documento trata de conseguir la Calificación Urbanística para unas parcelas (372 y 373 del polígono 8 de Tarancón), donde existen construidas una serie de naves y porches



Castilla-La Mancha

dedicadas a recuperación, almacenamiento y comercialización de chatarra, papel y plástico y centro de descontaminación de vehículos fuera de uso.

Existe una calificación urbanística aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo (se adjunta copia), que en su momento amparaba una de las naves construidas de la que se dispone de licencia de obras y actividad.

En la actualidad sobre las parcelas existen:

- Tres naves que denominamos:
 - o Nave A sin proyecto ni licencia
 - o Nave B con proyecto y licencia (calificación Urbanística de 11/11/1992)
 - o Nave C sin proyecto ni licencia
- Tres porches que denominamos:
 - o Porche C sin proyecto ni licencia
 - o Porche D sin proyecto ni licencia
 - o Porche E sin proyecto ni licencia
- Una vivienda de guarda sin proyecto ni licencia.

Las parcelas se ubican en la Ctra. De Villamayor Km. 1,700 de Tarancón (Cuenca). Polígono 8 parcela 372 y 373. La topografía es prácticamente plana y está a cota de la zona de entrada

En la parcela existen diferentes edificaciones, entre ellas una vivienda destinada a guardería de las instalaciones y varias naves y cobertizos incluidos en otros expedientes de legalización.

La parcela donde se ubicará el edificio tiene forma irregular, según se define en los planos del expediente. Tiene una superficie de 17.392,11 m² (16.486,00 según catastro).

Su forma y dimensiones están recogidas en los planos adjuntos.

El acceso principal a la parcela se establece desde la carretera de Villamayor, en el lado derecho, por la campa que actualmente tiene el complejo de naves de la empresa.

NAVE A:

La nave A, de forma rectangular, definida en planos, conforma una gran superficie diáfana.

La nave, con una superficie construida total de 481.80 m², está realizada mediante pórticos metálicos de acero laminado con perfiles HEB 200, la cubierta, a dos aguas, es chapa simple lacada con bandas de policarbonato transparente que proporcionan luz natural, dispone de una solera de hormigón y las paredes son de paneles alveolares de hormigón prefabricado.

Su acceso se realiza directamente, mediante dos grandes portones, desde la campa interior de la parcela. La nave así mismo tiene acceso al resto de las instalaciones de la empresa.

El uso característico de la nave es el tratamiento y almacén de repuestos de automóvil.



	SEGÚN ORDENANZA	PROYECTO
Uso	Industrial almacenamiento	Nave Almacén
Retranqueos	5, 00 m a linderos	Cumple
Parcela mínima	15.000,00 m2	17.392,11 m2
Ocupación máxima	20%	2,770 %
Edificabilidad:		0,0277 m2/m2
Altura máxima	2 Plantas 8,50 m. a cumbrera	1Planta 8,50 m. a cumbrera
Alturas libres		Nave: Máx 8,17 m. Mín 6,75 m.

NAVE B: con proyecto y licencia.

NAVE C:

La nave C, de forma irregular está configurada por la unión de tres zonas diferentes, realizadas en distintas actuaciones y a lo largo del tiempo. Tiene por tanto una forma irregular definida en planos y conforma una gran superficie diáfana donde se sitúan unas pequeñas oficinas y una báscula de gran tonelaje para camiones, todo definido en planos.

En la nave se procede al pesado de material, su clasificación y reparto a diferentes zonas dentro de las propias instalaciones.

La nave, oficina y báscula, con una superficie construida total en de 1.379,62 m2, está realizada mediante pórticos metálicos de acero laminado con perfiles HEB 200, la cubierta, a dos aguas, es chapa simple lacada con bandas de policarbonato transparente que proporcionan luz natural, dispone de una solera de hormigón y las paredes en las zonas de más reciente edificación son de paneles alveolares de hormigón prefabricado y en las zonas más antiguas de bloques de hormigón, todo ello sin revestir.

Su acceso se realiza directamente, mediante un gran portón, por una zona de servicio paralela a la carretera de Villamayor. La nave así mismo tiene acceso al resto de las instalaciones de la empresa.

La zona de pequeña oficina incluida dentro de la nave, con una superficie construida de 36,19 m2, está ejecutada con muros de carga paralelos a la calle y un forjado de techo.

Dispone de un pequeño aseo y una zona de trabajo y control de pesado. Dispone de dos puertas una al exterior y otra al interior y ventanas de aluminio, tanto exteriores como interiores que proporcionan iluminación y ventilación. Los acabados son de calidad media, solados de plaqueta cerámica y alicatado de aseo de azulejo cerámico.

El uso característico de la nave es el tratamiento y almacén de residuos con una zona dedicada a oficinas.



Castilla-La Mancha

	SEGÚN ORDENANZA	PROYECTO
Uso	Industrial almacenamiento	Nave Almacén
Retranqueos	5, 00 m a linderos	Cumple
Parcela mínima	15.000,00 m2	17.392,11 m2
Ocupación máxima	20%	7,932 %
Edificabilidad:		0,079 m2/m2
Altura máxima	2 Plantas 8,50 m. a cumbrera	2 Plantas 8,50 m. a cumbrera
Alturas libres		Nave: Máx 8,16 m. Mín 4,84 m Oficinas 2,70 m.

PORCHE C:

El porche C cuenta con una superficie de 124,39 m2. El porche, se trata de una construcción muy básica formada por una estructura de cerchas muy simples de acero laminado y la cubierta a un agua a base de chapa simple de acero lacado, adosada al lateral de la nave C. Las alturas en la zona de fachada principal de 5,00 metros, y en la fachada posterior de 6,30.

El uso característico es el industrial.

	SEGÚN ORDENANZA	PROYECTO
Uso	Industrial almacenamiento	Nave y porche Almacén
Retranqueos	5, 00 m a linderos	Cumple
Parcela mínima	15.000,00 m2	17.392,10 m2
Ocupación máxima	20%	0,715% CUMPLE
Edificabilidad:		0.007 m2/m2
Altura máxima	2 Plantas 8,50 m. a cumbrera	1 Planta PORCHE: 6,55 m. a cumbrera
Alturas libres		PORCHE: Máx 6,08 m. Mín 5,04 m

PORCHE D:

El porche D cuenta con una superficie 152,09 m2. Se trata de una construcción muy básica formada por una estructura de pilares y vigas de acero laminado y la cubierta a un agua a base de chapa simple de acero lacado. La altura en la zona de fachada principal es de 5,00 metros, y en la fachada posterior de 6,30 metros.

El uso característico es el industrial (aparcamiento).

	SEGÚN ORDENANZA	PROYECTO
Uso	Industrial almacenamiento	Porche Aparcamiento
Retranqueos	5, 00 m a linderos	Cumple
Parcela mínima	15.000,00 m2	17.392,11 m2
Ocupación máxima	20%	0,874 % CUMPLE
Edificabilidad:		0,009 m2/m2
Altura máxima	1 Plantas 8,50 m. a cumbrera	1 Planta 6,55 m. a cumbrera
Alturas libres		Máx 6,08 m. Mín 4,74 m



PORCHE E:

El porche E cuenta con una superficie 267,75 m². Se trata de una construcción muy básica formada por una estructura de pilares y vigas de acero laminado y la cubierta a un agua a base de chapa simple de acero lacado. La altura en la zona de fachada principal es de 5,00 metros, y en la fachada posterior de 6,30 metros.

El uso característico es el industrial (almacén).

	SEGÚN ORDENANZA	PROYECTO
Uso	Industrial almacenamiento	Porche Almacén
Retranqueos	5, 00 m a linderos	Cumple
Parcela mínima	15.000,00 m ²	17.392,11 m ² NECESITA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
Ocupación máxima	20%	1,539 % CUMPLE
Edificabilidad:		0,015 m ² /m ²
Altura máxima	2 Plantas 8,50 m. a cumbrera	1 Planta 6,55 m. a cumbrera
Alturas libres		Máx 6,08 m. Mín 4,74 m

El presente Porche E no cumple los retranqueos obligatorios a linderos de 5 m. tal y como puede observarse en los planos del Proyecto Técnico.

VIVIENDA RESIDENCIAL GUARDA:

En el presente Expediente se cumple con lo solicitado por la Propiedad, legalizándose la edificación existente dedicada a un uso de vivienda unifamiliar para guarda. Se trata de una edificación que data de una antigüedad de más de 30 años. Se configura de la siguiente manera:

La vivienda unifamiliar se encuentra adosada a las naves por su lado norte y oeste y da al espacio libre de la parcela en su lado sur y este. Se organiza en una planta sobre rasante.

Cuenta con las dependencias típicas de una vivienda. Tenemos dos accesos a la vivienda.

Uno por el que se accede mediante un vestíbulo a la cocina y desde ésta a un pasillo que distribuidor que comunica con el otro acceso y enlaza con el salón comedor, un baño y cuatro dormitorios, uno de los cuales cuenta con un baño en su interior. En la cocina también nos encontramos con una despensa.

Los dos accesos a la vivienda se encuentran unidos por un porche al que se accede mediante unas escaleras desde el espacio libre situado en la fachada principal de la vivienda.

El uso característico es el Residencial Vivienda.





Castilla-La Mancha

VIVIENDA	Dependencia	Superficie Útil	Sup. Construida Real	Sup. Construida Computable
PLANTA BAJA	Dormitorio 1	18,02 m ²	167,48 m ²	167,48 m ²
	Dormitorio 2	9,13 m ²		
	Dormitorio 3	9,13 m ²		
	Dormitorio 4	15,86 m ²		
	Cocina	17,80 m ²		
	Despensa	3,80 m ²		
	Baño 1	5,85 m ²		
	Baño 2	4,86 m ²		
	Pasillo	16,10 m ²		
	Entrada	3,91 m ²		
	Porche	22,52 m ²	22,52 m ²	11,26 m ² (*)
		126,98 m ²	190,00 m ²	178,74 m ²
VIVIENDA	TOTAL SUPERFICIE ÚTIL		126,98 m ²	
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA REAL		190,00 m ²	
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE		178,74 m ² (*)	
	(*)La superficie construida del porche computa al 50%			

	SEGÚN ORDENANZA	PROYECTO
Uso	Industrial almacenamiento	Vivienda de guarda
Retranqueos	5,00 m a linderos	Cumple
Parcela mínima	15.000,00 m ²	17.392,11 m ²
Ocupación máxima	20%	1,092 %
Edificabilidad:		0,010 m ² /m ²
Altura máxima	2 Plantas 8,50 m. a cumbrera	1 Planta 5,88 m. a cumbrera
Alturas libres		2,73 m

El conjunto de naves para la recuperación, almacenamiento y comercialización de chatarra, papel y plástico y centro de descontaminación de vehículos fuera de uso, realizado según los proyectos aportados, se vincula a las parcelas rústicas 372 y 373 del polígono 08 del municipio de Tarancón, con una superficie total de 17.392,11 m² y 16.486,00 m² según catastro.



PARCELA 372 y 373 POLÍGONO 08	Ref. Catastral	Superficie catastral	Superficie según medición
PARCELA 372	16212A008003720000LH 16212A008003720001BJ	8.308,00 m2	8.555,18 m2
PARCELA 373	16212A008003720000LW 16212A008003720001BE	8.178,00 m2	8.836,93 m2
TOTAL (SUELO RÚSTICO)		16.486,00 m2	17.392,11 m2

SUPERFICIE VINCULADA A LA CALIF. URBANÍSTICA	17.392,11 m2
---	---------------------

OCUPACIÓN:

- SUPERFICIE TOTAL VINCULADA: 17.392,11 m2
- SUPERFICIE TOTAL OCUPADA: 3.339,25 m2, lo que supone un porcentaje de ocupación del 19,200 %.
- SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA: 3.055,88 m2.

EDIFICACIONES ESTADO FINAL CONJUNTO	Superficie Construida computable	Superficie Ocupada	
NAVE A	481,80 m2	481,80 m2	(3)
NAVE B	743,60 m2	743,60 m2	(1)
NAVE C	1.379,62 m2	1.379,62 m2	(2)
PORCHE C	62,20 m2	124,39 m2	(2)
VIVIENDA	178,74 m2	190,00 m2	(2)
PORCHE D	76,05 m2	152,09 m2	(2)
PORCHE E	133,88 m2	267,75 m2	(2)
TOTAL CONJUNTO	3.055,88 m2	3.339,25 m2	

La superficie de las instalaciones correspondientes al PORCHE E se encuentran en situación de fuera de ordenación y su superficie es de 267,75 m², a los efectos oportunos.

La superficie de replantación para preservar los espacios naturales, está dentro de los usos que contempla el Art. 64.2.2º del TR LOTAU y no será inferior al 50 % del total de la finca (17.392,11 m2) lo que correspondería a 8.696,06 m2, dado que no podrán ser materializados, en la propia finca, se sustituirán por un ingreso en metálico equivalente.

En nuestro caso y dadas las características de la ubicación de la parcela entendemos que está plenamente justificada la plantación de especies de matorral arbustivo.

Como desconocemos la pendiente en la que el Ayuntamiento planteará replantación y acogiéndonos a la Orden 178/2018, de 3 de diciembre, de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas para la reforestación y creación de superficies forestales en el marco del Programa de Desarrollo Rural de Castilla-La Mancha 2014-2020, que puede servir como referencia para la valoración de la monetización de los trabajos de replantación.

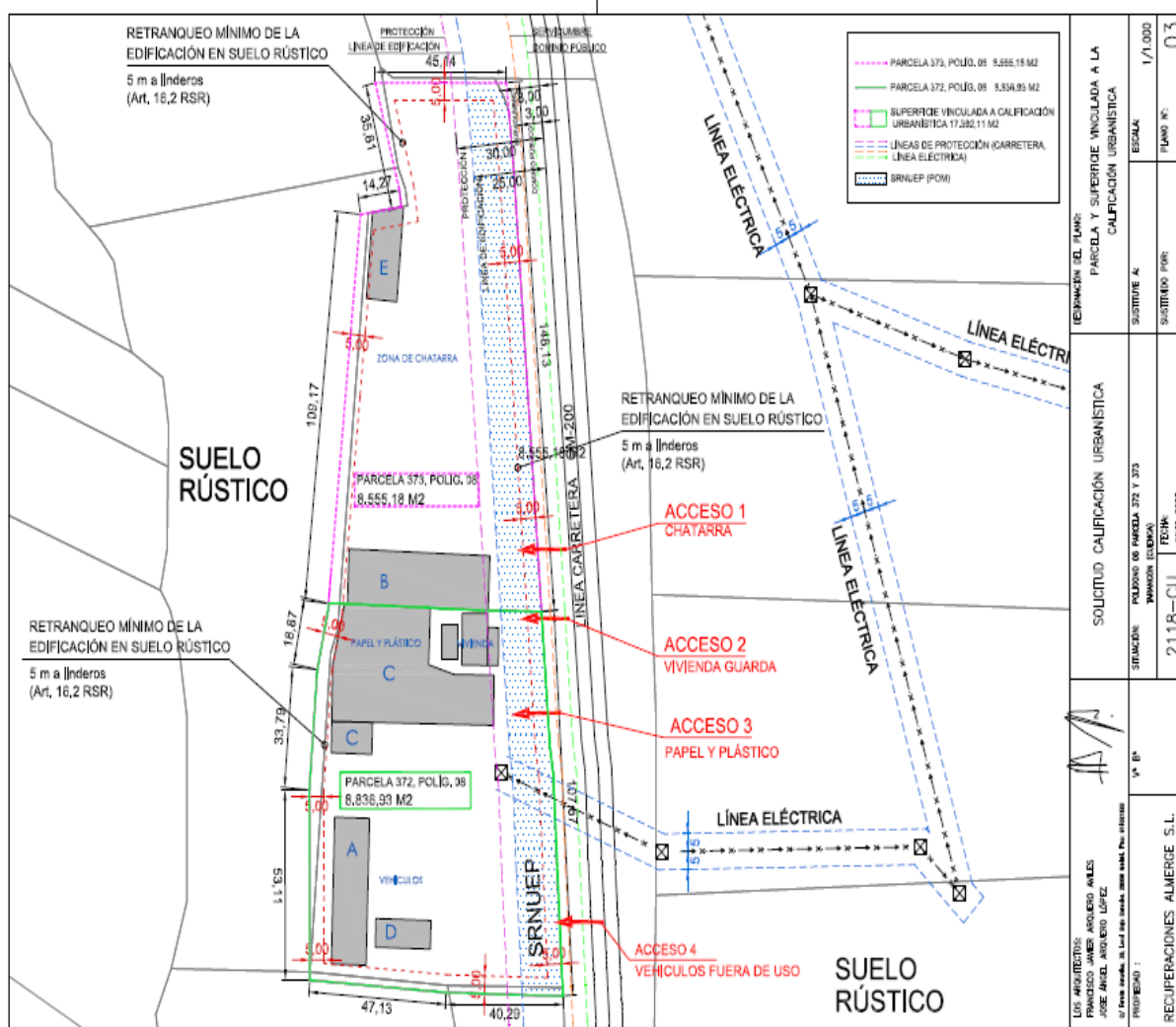
Proponemos por tanto el siguiente valor por hectárea:

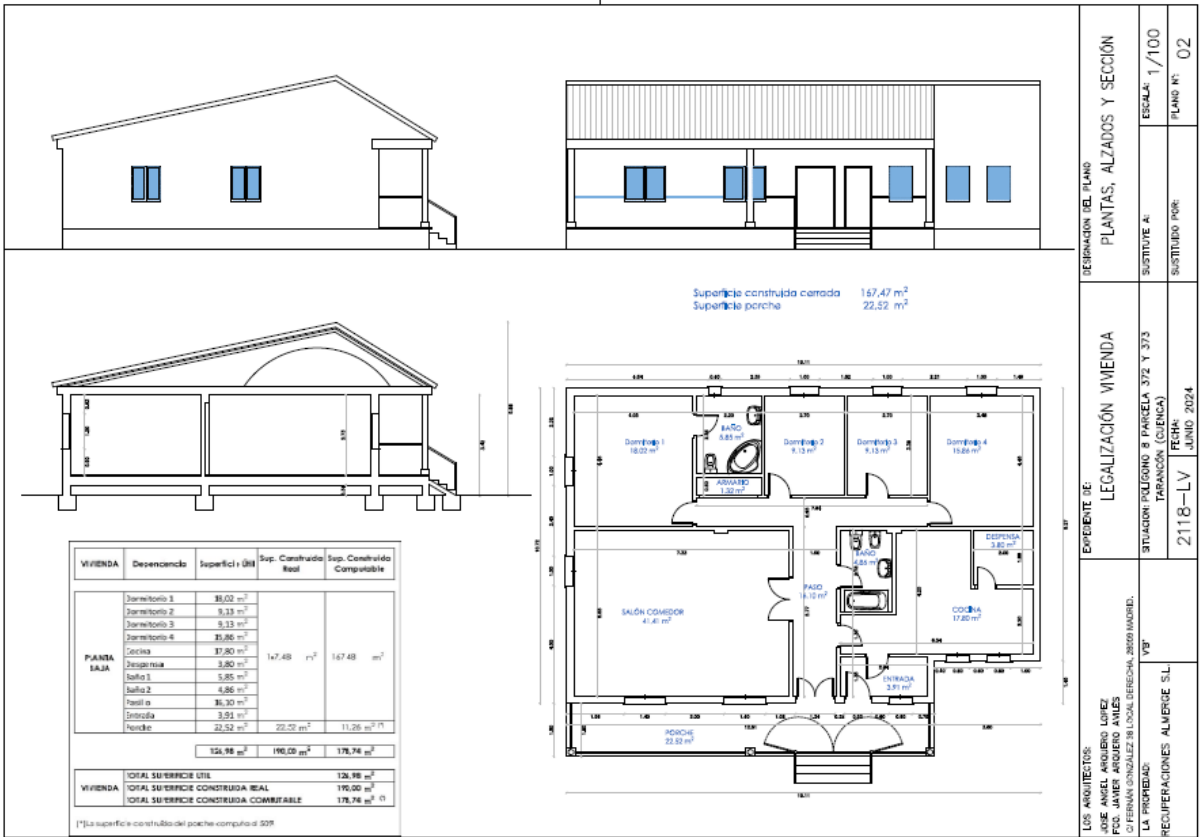
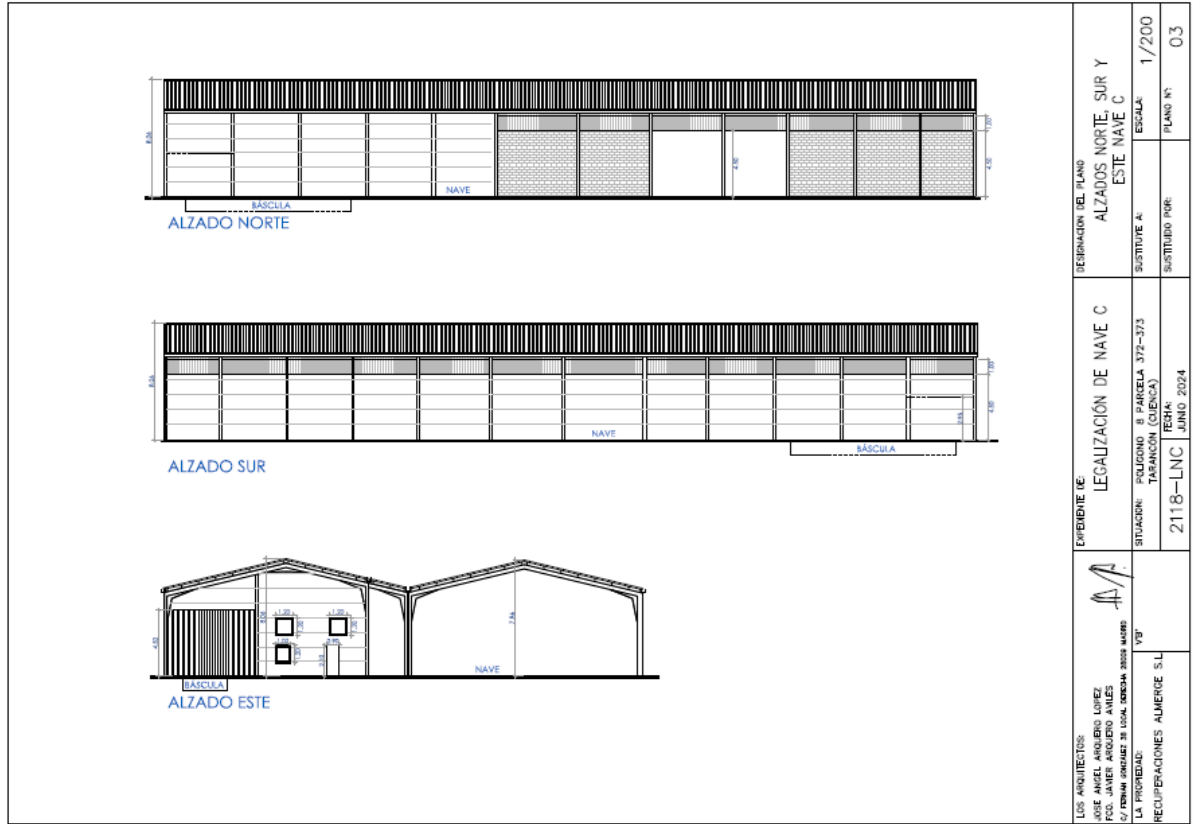
10. Hectárea de reforestación de matorral arbustivo (incluye subsoleado y gradeo) pendiente >20%. Densidad 1200 plantas /ha	2.202,68 €/ha
---	---------------

Como tenemos una superficie de 8.696,06 m2, **el valor a monetizar será de 1.915,46 €.**



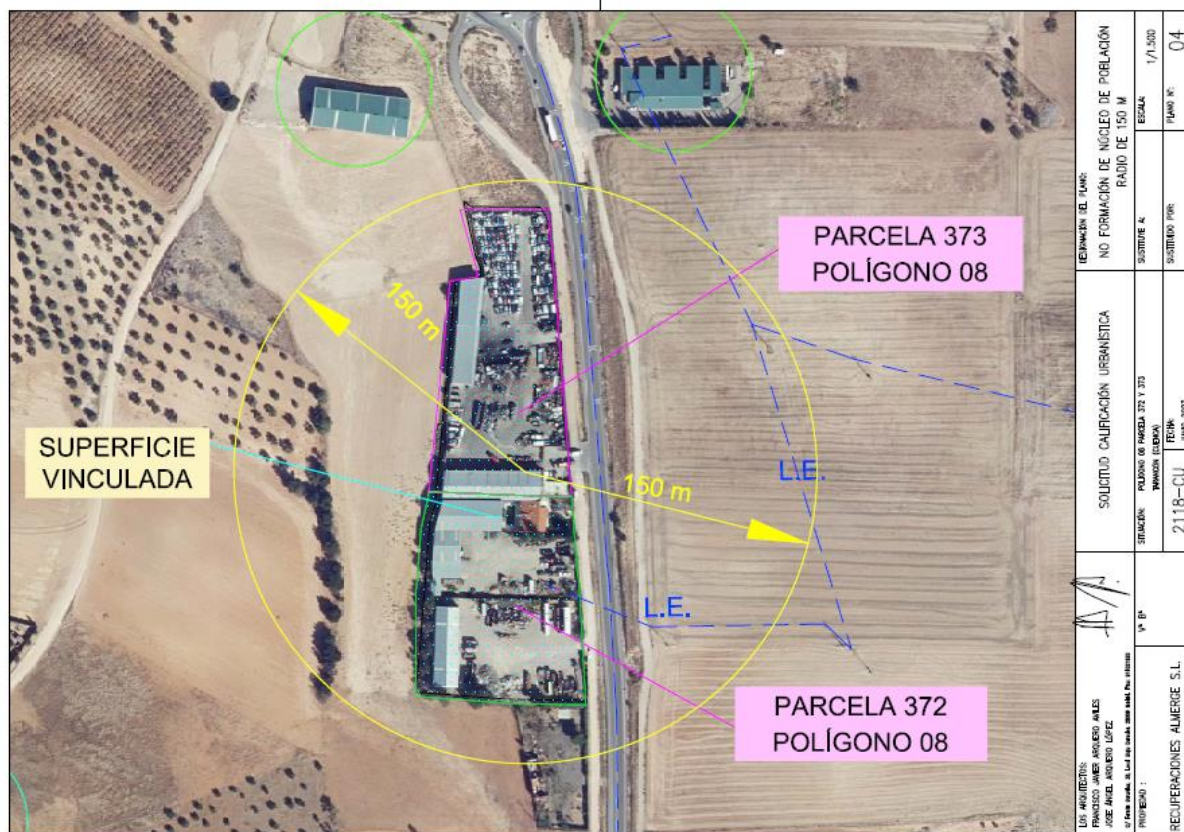
Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 53B4F9C365D455F5D469CF







Castilla-La Mancha



El presupuesto de ejecución material total de la actuación asciende a la cantidad de 480.947,63 €.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.a) del RSR y del art. 7.3 de la Orden 4/2020. Según este precepto, se considera como Uso Industrial, los “Depósitos de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y de talleres de reparación e vehículos”. Este Uso se desarrolla en el artículo 24 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 7.3 y 7.5 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será de 1,5 hectáreas y el porcentaje máximo de ocupación será el 20% de la superficie total de la finca (SRR).

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

Características de la actividad

Uso	Uso Industrial, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos con construcciones e instalaciones permanentes.
Emplazamiento	Polígono 8, parcelas 372 y 373



Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras
Sup. parcela	17.392,11 m ²
Sup. Vinculada a la calificación	17.392,11 m ²
Superficie ocupada	3.339,25 m ²
Ocupación	< 20 % (19,20 %)
Altura	< 8,5 m a cumbre

La superficie de replantación para preservar los espacios naturales, está dentro de los usos que contempla el Art. 64.2.2º del TR LOTAU y no será inferior al 50 % del total de la finca (17.392,11 m²) lo que correspondería a 8.696,06 m², dado que no podrán ser materializados, en la propia finca, se sustituirán por un ingreso en metálico equivalente.

Como tenemos una superficie de 8.696,06 m², el valor a monetizar será de 1.915,46 €.

INFORME JURÍDICO

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TR LOTAU y 37 del RSR.

En cuanto a la superficie objeto de replantación, se sustituyen los trabajos de replantación por ingreso en metálico equivalente. A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TR LOTAU:

“Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno.

Los trabajos de replantación, cuando se justifique que no pueden ser materializados, podrán ser sustituidos por ingreso en metálico equivalente que se determinará en el acto de otorgamiento de la calificación urbanística. Dichos ingresos se destinarán a cualesquier usos de naturaleza ambiental de los previstos dentro del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma”.

ACUERDO FINAL

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



Castilla-La Mancha

para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, salvo el porche E.

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.
- Al tratarse de un expediente de legalización, incoar si así procediese, el correspondiente expediente sancionador.
- Exigir al promotor, previamente a la concesión de la licencia municipal, el ingreso en metálico sustitutivo de los trabajos de replantación, conforme a lo dispuesto en el artículo 64.2.2º TRLOTAU, por un importe de **1.915,46 €**, que 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 PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA JCCM EN CONCEPTO DE SUSTITUCIÓN DE TRABAJOS DE REPLANTACIÓN CORRESPONDIENTES A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO, PROMOVIDO POR, EN EL MUNICIPIO DE

(El ingreso no lleva IVA)”

PUNTO 3.4.- EXPTE. 56/24. “PROYECTO DE REFORMA DE LA LAMT 15 KV DEL CIRCUITO LTE 702 PARA ADECUAR LA LÍNEA POR DISTANCIA INSUFICIENTE AL TERRENO CON LA SUSTITUCIÓN DE LOS APOYOS VAGEL 144/188 Y VAEA 13 HN/189 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALIAGUILLA (CUENCA)” PROMOVIDO POR UFD DISTRIBUCIÓN ELECTRICIDAD S.A., EN ALIAGUILLA (CUENCA).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, 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 7 de mayo de 2024 y de calificación urbanística de 26 de julio de 2024.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 154, de 9 de agosto de 2024.
 - Periódico “Las Noticias de Cuenca”, del 9 de agosto de 2024.
 - Sede Electrónica del ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se han producido alegaciones, según consta en certificado municipal emitido en fecha 13 de septiembre de 2024.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de fecha 13 de septiembre de 2024, notificado el día 13 de septiembre de 2024.
4. Informe municipal, de fecha 12 de septiembre de 2024, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
5. Certificado municipal de fecha 16 de diciembre de 2024, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
6. Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Cuenca, de fecha 21 de enero de 2025, sobre autorización administrativa previa y aprobación del proyecto de ejecución de instalación eléctrica de alta tensión. Referencia:162111-00115.
7. Informe a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en relación a la afección al patrimonio cultural de fecha 8 de octubre de 2024, donde se establece autorizable con condiciones, requiriendo nueva documentación al expediente.
8. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 13 de septiembre de 2024, en el que se establece que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
9. Informe del Servicio del Medio Natural de 24 de agosto de 2024.
10. Solicitud de informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 11 de febrero de 2025.

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.





Castilla-La Mancha

ESTUDIO TÉCNICO

Referencia: 162111-00115.

Titular: Unión Fenosa Distribución Eléctrica, S.A.

Ubicación: Término municipal de Aliaguilla, Cuenca. Polígono 33.

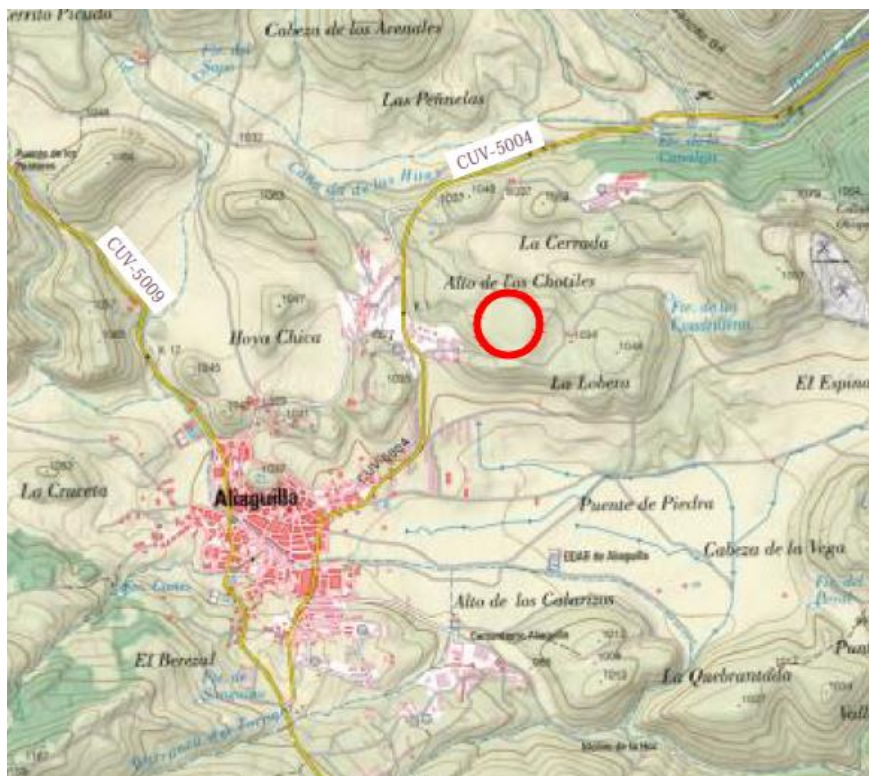
Características principales: Reforma de la línea aérea de media tensión, 15 kV s/c, "Casillas de la Ranera – Aliaguilla" perteneciente al circuito LTE 702, por distancia insuficiente al terreno. Las actuaciones a realizar serán:

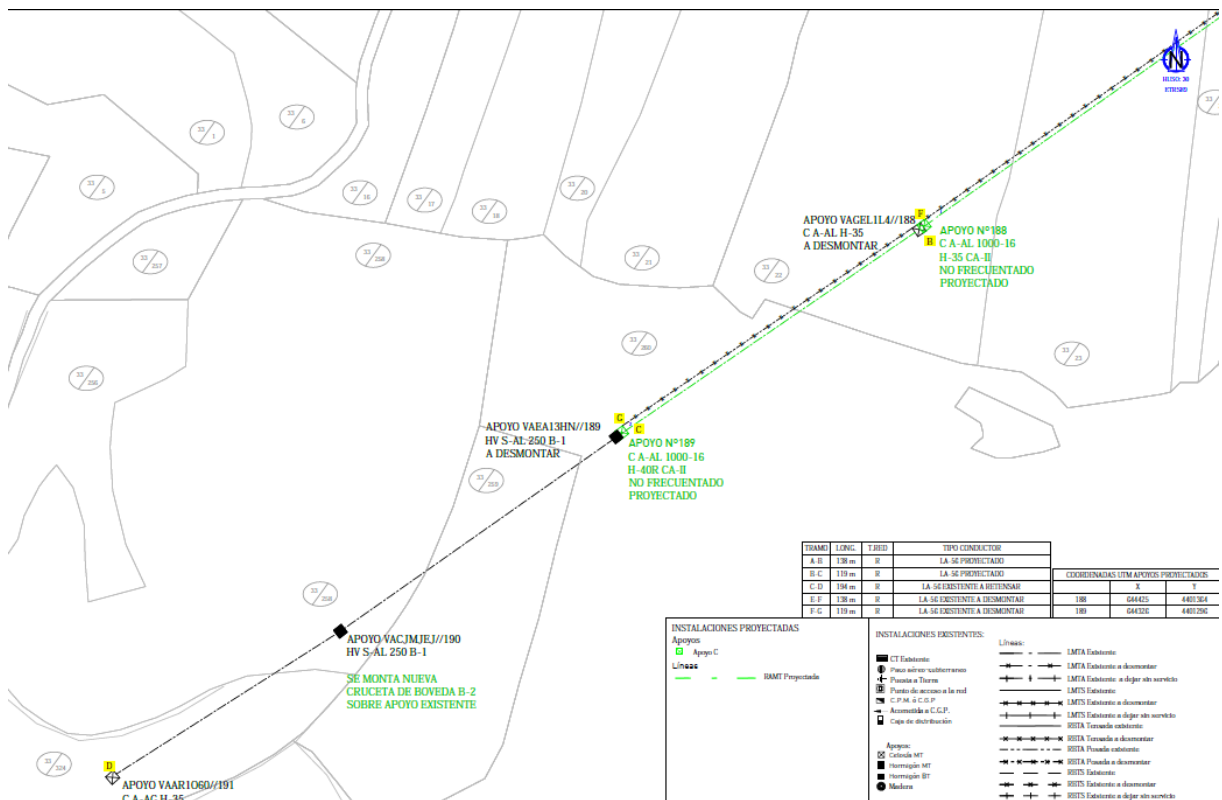
1. Se sustituyen los apoyos número 188 y 189 por dos nuevos apoyos tipo celosía C- 1000/16 (H-35 y H-40R).
2. Se sustituye la cruceta del apoyo número 190, por nueva cruceta B-2.
3. Tendido de nuevo conductor entre los apoyos 187 y 189 y desinstalación del existente. Conductor: LA-56. Longitud: 261 m.
4. Se retensa el conductor, LA-56, entre los apoyos 189 y 191. Longitud afectada: 195 m.
5. Se instala en los nuevos apoyos proyectados cadenas de amarre polimérico de 1 m además de forrado aislante en fase central en todos los apoyos sobre los que se actúa.

Finalidad: Adecuar la línea por distancia insuficiente al terreno.

Las parcelas afectadas por la instalación son las parcelas 258, 259, 260, 28, 27, 23 y 22 del polígono 33 de Aliaguilla.

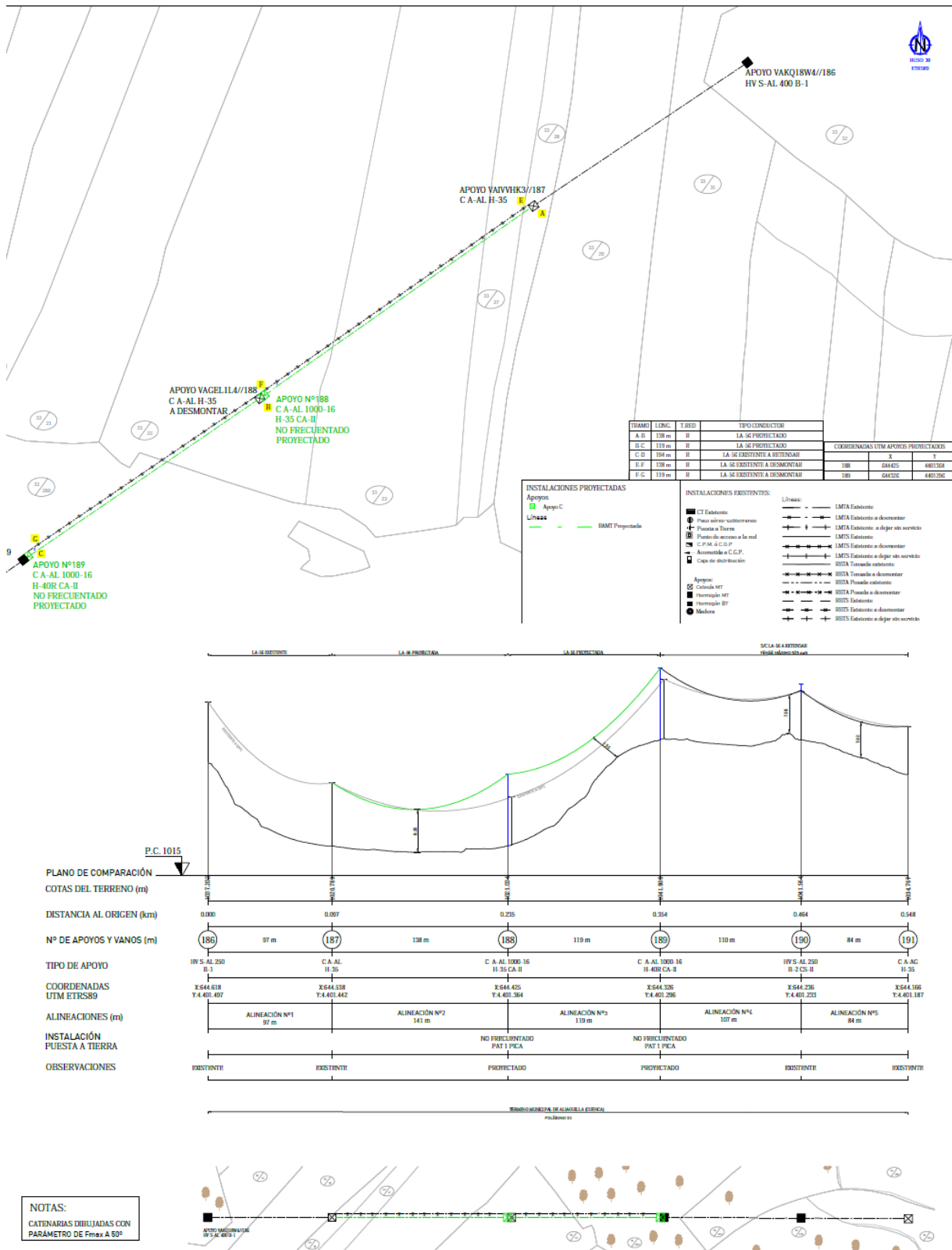
El presupuesto de ejecución material es de 9.999,33 €.







Castilla-La Mancha



Características de la actividad

Uso

Dotacional privado, transporte y distribución de energía eléctrica

<i>Emplazamiento</i>	Parcelas 258, 259, 260, 28, 27, 23 y 22 del polígono 33 de Aliaguilla.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	La necesaria y adecuada al uso concreto que se pretende implantar.

INFORME JURÍDICO.

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 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 fijando porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento. 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. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 54.4 del TRLOTAU y así como 37 del RSR.

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

ACUERDO FINAL

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





Castilla-La Mancha

JÚCAR en materia de aguas, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de ALIAGUILLA. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar /art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 3.5.- EXPTE. 80/24. Proyecto de “INSTALACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA PARA AUTOCONSUMO DE 0,648 MWp” promovido por TJ AGRICULTURA, S.L. dentro del término municipal de POZOAMARGO (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, 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 urbanística de fecha 21 de octubre de 2022 y de calificación urbanística de fecha 26 de mayo de 2023.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 219, de 12 de noviembre de 2024.
 - Periódico digital La Tribuna, de 3 de octubre de 2024.



- Tablón de edictos del Ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 17 de diciembre de 2024.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 8 de septiembre de 2023.
4. Informe municipal de fecha 30 de mayo de 2023 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 17 de diciembre de 2024, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 10 de julio de 2023, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental; acompañado de informe del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 6 de julio de 2023, en el que se realizan consideraciones.
7. Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, con fecha de registro 18 de diciembre de 2023, en la que se resuelve informar favorablemente el documento técnico arqueológico y el referido proyecto técnico.
8. Notificación de la Confederación Hidrográfica del Júcar de vista de condiciones del expediente de concesión de aguas subterráneas en la partida "Hoya Calera" del término municipal de Pozoamargo (Cuenca), con destino a riego, de fecha 16 de febrero de 2016.
9. Resolución de Alcaldía de fecha 10 de septiembre de 2024 por la que se concede a TJ Agricultura, S.L. el uso privativo del dominio público local ocupado por el proyecto.
10. Informe del Servicio de Industria de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 14 de febrero de 2025, en el que se indica que la ejecución de la instalación no requiere de autorización administrativa previa en materia de Industria y Energía. La instalación de consumo deberá estar registrada en este Servicio de Industria y Energía.

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

ESTUDIO TÉCNICO

Se trata de la construcción de la planta Fotovoltaica "BUENAVISTA" en autoconsumo. La potencia pico de la planta será de 0,646 MWp a STC (Standard Test Conditions), obtenida como la suma de las potencias máximas unitarias de los módulos fotovoltaicos que configuran dicha instalación, además, obteniendo una potencia de 0,6 MW de potencia instalada conforme a lo establecido en el art. 3 del R.D. 413/2014, de 6 de junio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos.





Castilla-La Mancha

La descripción básica y comprensiva de las obras e instalaciones necesarias para la construcción de las Infraestructuras del parque solar fotovoltaico de autoconsumo sin excedentes y de la Infraestructura propia de Conexión al punto frontera (que no de evacuación del propio parque solar fotovoltaico), es la siguiente:

a) Parque solar fotovoltaico de 0,646 MWp (Explanado, obra civil, hincado de estructuras, instalación de paneles, conexionado en BT en C.C., conexionado en BT en C.A., equipo de anti vertido y toda la aparamenta y protección, así como el vallado perimetral, vigilancia y datos).

b) Línea Subterránea de Baja Tensión 1,5 kV, de conexión al punto frontera pero NO de evacuación. Esta línea se extenderá desde los cuadros de los inversores el parque solar hasta el punto frontera que se encuentra en el Centro de Transformación existente propiedad de Iberdrola y del que se tiene consumo y que se encuentra al lado de la Balsa.

Ubicación de las instalaciones:

- Polígono 6, Parcela 120 del Término Municipal Pozoamargo (Cuenca).
- Polígono 6, parcela 121 del Término Municipal Pozoamargo (Cuenca).
- Polígono 6, parcela 9007 del Término Municipal Pozoamargo (Cuenca).

Características: Instalación solar fotovoltaica con seguidor este-oeste, potencia instalada 0,646 MWp, compuesta por:

- 980 módulos de 660 Wp (0,646 MWp) instalados en tracker 1V con $\pm 55^\circ$ de inclinación.
- 6 inversores de cadena, de potencia 100 kVA cada uno.

LINEA DE BAJA TENSION (L1)	
Nº Expediente	
Titular	TJ AGRICULTURA, S.L.
Ubicación (Coordenadas UTM 30 ETRS 89)	Pozoamargo (Cuenca)
Año	2022
Tipo de conductor	RHZ1-K 1,5 kV 3x240 mm ²
Nº Circuitos	1
Tipo de instalación	Subterránea
Longitud	150 m
Tensión	1500kV
Final (Coordenadas 30 UTM ETRS89):	X=569503; y= 4351785 (Pto frontera propiedad de I-DE)
Origen (Coordenadas 30 UTM ETRS89):	en el punto X=569457; Y=4351887 (Cuarto Inversores planta PSFV "BUENAVISTA")



PUNTO FRONTERA		
Nº Expediente		
Titular		i-DE Iberdrola
Ubicación (Coordenadas UTM 30 ETRS 89)		X=569503; y= 4351785
Año		Ya existente
Tipo		
Sistema 1 (Tensión)	Posición 1.1 (Celda línea)	Posición 1: Llegada PSFV BUENAVISTA de 0,646 MWp Celda de línea
	Posición 1.2 (Celda línea)	Posición 2: Consumo de red
	Posición 1.3 (Celda Protección)	Posición 3: Celda de protección de consumo
Otras características		Dispone de sistema de inyección cero Antivertido

CASETA PREFABRICADA BUENAVISTA		
Nº Expediente		
Titular		TJ AGRICULTURA, S.L.
Ubicación (Coordenadas UTM 30 ETRS 89)		X=569447; Y=4351887
Año		2022
Tipo		
Sistema 1 (Tensión)	Posición 1.1 (Celda línea)	Posición 1: Llegada PSFV BUENAVISTA de 0,646 MWp Celda de línea
	Posición 1.2 (Celda Medida)	Posición 2: Medida generación
	Posición 1.3 (Celda Protección)	Posición 3: Sistema de telegestión y disparo. Celda de protección
Otras características		

INSTALACION DE PRODUCCION FOTOVOLTAICA (PSFV BUENAVISTA)		
Nº Expediente		
Titular		TJ AGRICULTURA, S.L.
Ubicación (Coordenadas UTM 30 ETRS 89)		X=569414; y= 4351950
Año		2022
Tipo de tecnología de panel		Monocrystalino PERC
Nº paneles x Tipo		980
Potencia pico unitaria x Tipo:		660
Voltaje en el punto de máxima potencia x Tipo:		1500 V
Potencia pico Total:		646 kW
Nº de placas por serie:	Serie1	20 placas.
Nº de Inversores x Potencia del Inversor:		6 x 100 kW
Nº de Series por Inversor:	Inversor 1	Series 1: 8 series de 20 paneles
	Inversor 2	Series 2: 8 series de 20 paneles
	Inversor 3	Series 3: 8 series de 20 paneles
	Inversor 4	Series 1: 8 series de 20 paneles
	Inversor 5	Series 2: 8 series de 20 paneles
	Inversor 6	Series 1: 9 series de 20 paneles
Potencia Total de Inversores:		600 kW
Otras características:		El parque dispondrá 6 inversores SOLAX de 100 kW. cada uno

Se proyecta un edificio interior de la planta donde se encuentran los inversores y el resto de los elementos eléctricos necesarios para la instalación. El área de este edificio es de 14,36 m².

Las superficies de la actuación son las siguientes:



Castilla-La Mancha

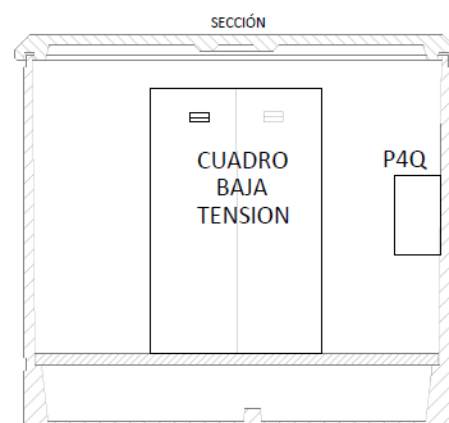
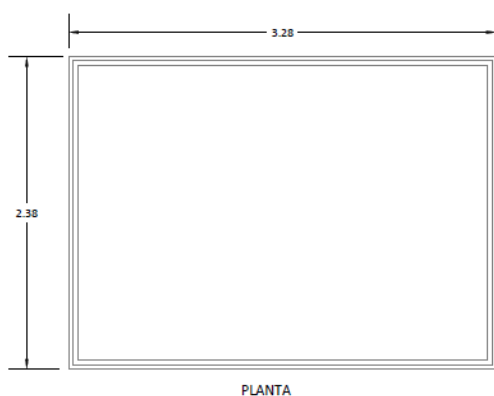
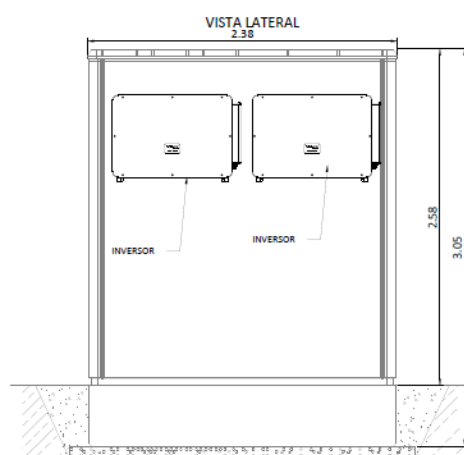
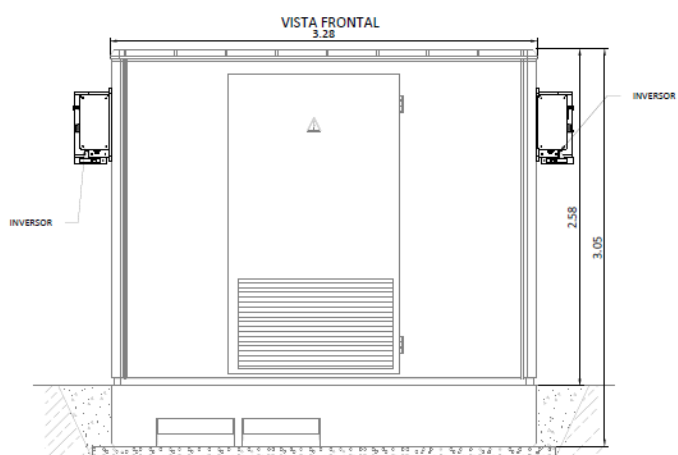
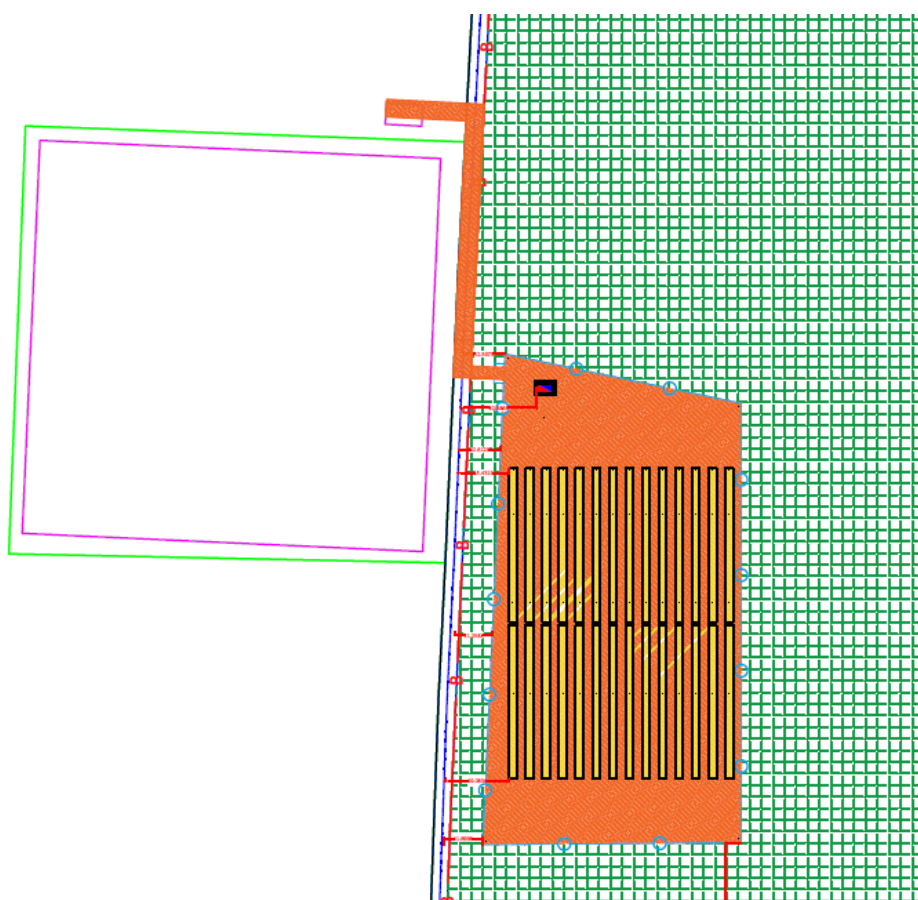
	Sup (m ²)
Paneles Solares	3.131,53
Inversores	3,47
Vallado	10.452,85
Caseta Inversor	14,36
Camino de acceso	160,74
Pantalla Vegetal	2.236,55
Superficie Vinculada	12.850,14

La superficie vinculada es de 12.850,14 m².

La superficie ocupada es de 3.149,36 m².

Presupuesto de ejecución material: 536.086,62 €







Uso	Dotacional privado, elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades
Emplazamiento	Parcelas 120, 121 y 9007 del polígono 6 de Pozoamargo
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
Sup. Vinculada a la calificación	12.850,14 m ²
Superficie ocupada	3.149,36 m ²

INFORME JURÍDICO

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 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 fijando porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento. El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

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

Según se establece en el artículo 66.2.c del TR LOTAU, la licencia se otorgará por el plazo de 25 años, según la justificación realizada por el promotor de la actuación en su solicitud para las actuaciones pretendidas y contenidas en el proyecto técnico de referencia en base a la vida útil de la instalación.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el



expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para el uso recogido en el Proyecto informado.

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- **Fijar en un 3% del importe total del coste real y efectivo del proyecto, en concepto de canon de participación pública en el uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, correspondiendo un dos por ciento al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación, y el resto a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (1).**
 - Para la JCCM: 1% sobre 536.086,62 € (5.360,87 €)
 - Para el municipio de Pozoamargo: 2% sobre 536.086,62 € (10.721,73 €)
- 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).
- El Ayuntamiento, una vez concedida la licencia municipal, deberá remitir la misma, así como, el justificante del pago del canon correspondiente a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.
- Conforme a la documentación presentada por el promotor, y en aplicación de lo dispuesto en el art. 66.2.c) del TRLOTAU, con la calificación urbanística se fija un plazo de vigencia de 25 años, advirtiendo expresamente al solicitante, en virtud de dicho artículo de la posibilidad de petición de prórroga siempre antes del vencimiento del plazo de vigencia, y de que el transcurso del mismo sin concesión de la prórroga supondrá la caducidad de la licencia sin necesidad de trámite o declaración administrativa.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

(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 PÀTRIMONIO 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)





PUNTO 3.6.- EXPTE. 4/25. “PROYECTO DE EJECUCIÓN DE EDIFICIOS DE USO RECREATIVO”, promovido por D. IGNACIO SÁEZ PONTONES, dentro del término municipal de FUENTENAVA DE JÁBAGA (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, 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 y calificación urbanística de fecha 17 de enero de 2023.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 241, de 13 de diciembre de 2024.
 - Periódico digital Las Noticias de Cuenca, semana del 6 al 12 de diciembre de 2024.
 - Tablón de Anuncios municipal.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 16 de enero de 2025.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 16 de enero de 2025.
4. Informe municipal de fecha 3 de febrero de 2025 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 16 de enero de 2025, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
6. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 14 de febrero de 2025, en el que se establece que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental.
7. Solicitud de informe, de fecha 31 de enero de 2025, a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural.



8. Resolución de la Confederación Hidrográfica del Júcar de inscripción en el registro de aguas de un aprovechamiento de aguas subterráneas con volumen inferior a 7.000 m3/años, en el término municipal de Fuentenava de Jábaga (Cuenca).
9. Solicitud de informe a la Diputación Provincial de Cuenca, de fecha 31 de enero de 2025, en relación con la carretera CUV-7037.
10. Informe de la Consejería de Sanidad de fecha 22 de enero de 2024.

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

ESTUDIO TÉCNICO

Se proyecta la construcción de un edificio de uso recreativo en suelo rústico, situado en la parcela 409 del polígono 5 de Fuentenava de Jábaga. La superficie de los terrenos, según su ficha catastral, es 15.491m2.

La actividad prevista es una explotación recreativa para cuidado doméstico de caballos y disfrute del tiempo libre.

La parcela tiene forma de rectángulo orientada de norte a sur. Tiene acceso por la carretera CUV 7037 en la zona sur de la parcela. Las cuadras se ubicarán en la zona norte de la edificación, respetando las distancias a linderos.

CUADRAS: Se proyecta un edificio compacto con dos unidades de cuadra y un almacén con el espacio suficiente para almacenar aperos, alimentación y otros útiles necesarios para el cuidado de los caballos.

Las superficies útiles y construidas son las siguientes:

Superficies útiles y construidas desglosadas en m²:

		Superficie útil (m2)	Superficie construida (m2)	Superficie ocupada (m2)
CUADRAS	Almacén 1	90,00		
	Establo 1	9,00		
	Establo 2	9,00		
	Guardamés	12,00		
	Almacén 2	6,00		
	Porche	21,45 (10,72)		
	TOTAL	136,72	150,60	161,25
SUP. CONS.TOTAL.		150,60m2		
SUP. OCUPADA		161,25m2		

Los parámetros urbanísticos son los siguientes:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	NORMATIVA		ACTUACIÓN Uso recreativo
	SRR	SRNUEP-N	
Parcela mínima	1,5ha	1,5ha	1,55ha
Retranqueo a linderos	5m	5m	5m
Retranqueo a caminos	15m	15m	15m
Ocupación máxima			
Uso recreativo	10%	10%	161,25m2 (1,00%)
Altura máxima de cumbrera	8,50	8,50	4,85m

Se establece una superficie de terreno objeto de replantación LA MITAD de la total de la finca, al tratarse de una instalación terciaria recreativa. Esta superficie será de 8.539,60m2.

La parcela cuenta con los siguientes servicios urbanísticos:





Castilla-La Mancha

- Abastecimiento de agua potable. Existe un pozo situado en las coordenadas X:566703,6; Y: 4436110,2.

- Evacuación de aguas residuales. Se proyecta la construcción de una fosa séptica para 8 usuarios y 2000l que cumpla toda la normativa vigente.

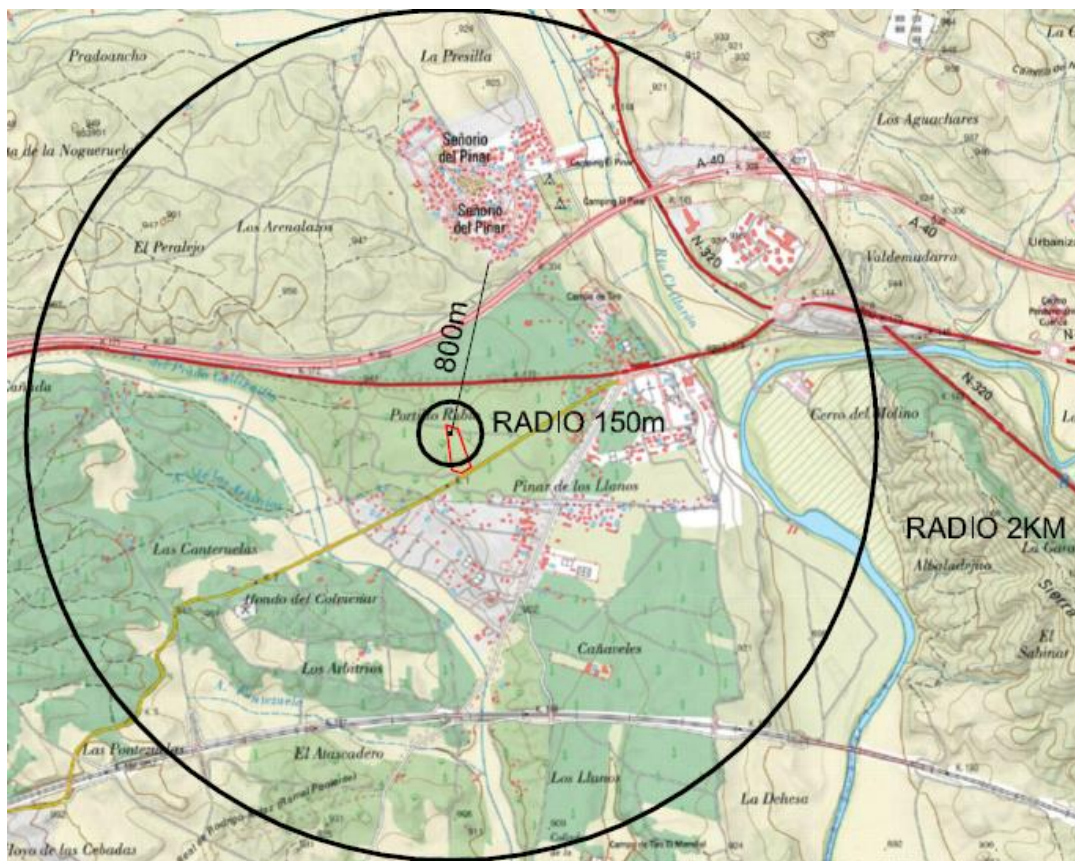
- Suministro de energía eléctrica. Se proyecta un sistema de paneles solares fotovoltaicos para autoabastecimiento.

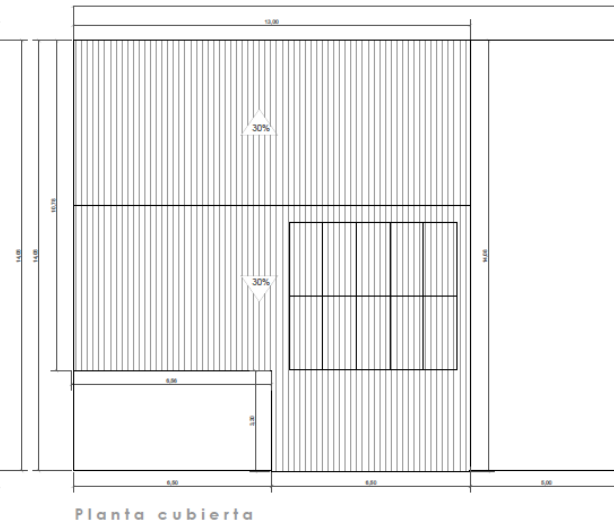
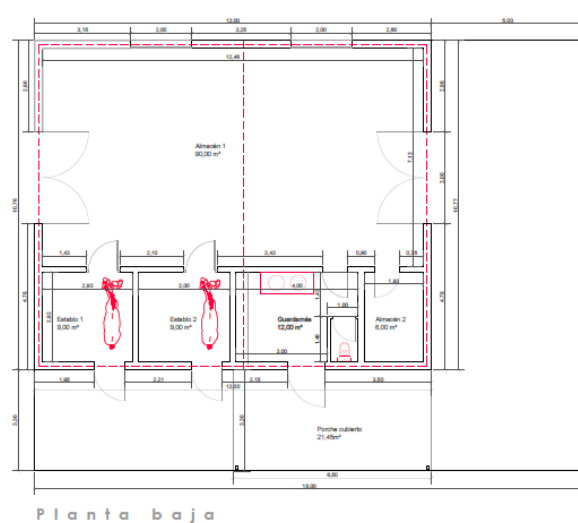
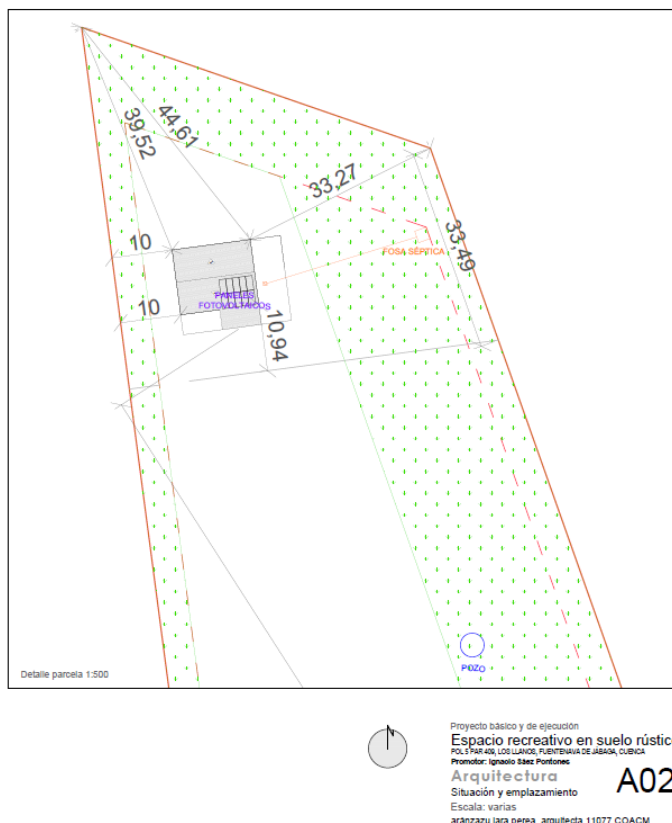
El sistema estructural serán pórticos metálicos de acero laminado sobre muro de fábrica de bloque de termoarcilla.

Las fachadas se realizarán de bloque de termoarcilla de 24cm de espesor con enfoscado de cemento blanco al exterior.

La cubierta se proyecta de panel sándwich con aislamiento interior.

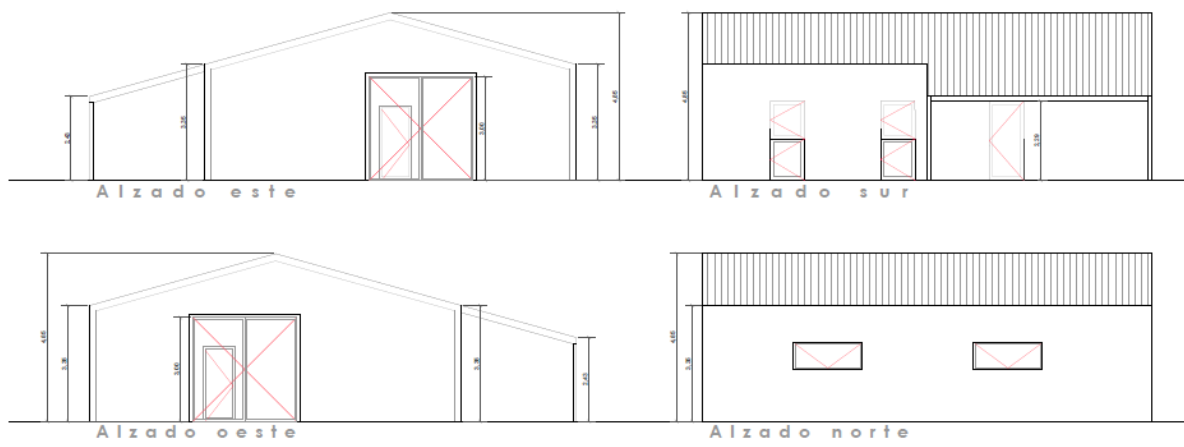
El presupuesto de ejecución material es de 44.411,27 €.







Castilla-La Mancha



Características de la actividad

Uso	Uso recreativo
Emplazamiento	Polígono 5, parcela 409
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
Sup. Vinculada a la calificación	15.491 m ²
Superficie ocupada	161,25 m ² < 10 % (1,04 %)

INFORME JURÍDICO

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

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 10 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será de hectárea y media, y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación y las instalaciones del 10% del total de la finca.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento. El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento



se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 54.4 del TRLOTAU y así como 37 del RSR.

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

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Señor Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo decide por unanimidad, otorgar la calificación solicitada para el uso recogido en el Proyecto informado, condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN CULTURA Y DEPORTES**, en materia de patrimonio cultural, y la **DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CUENCA**, en relación con la carretera CUV-7037, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de FUENTENAVA DE JÁBAGA. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 4.- EXPEDIENTES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS EN MUNICIPIOS SIN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, para informe preceptivo y vinculante:

PUNTO 4.1.- EXPTE. 5/24. Solicitud de D^a. ISABEL PIZARRO ELVIRA relativa al proyecto de "VIVIENDA UNIFAMILIAR", situada en el término municipal de VELLISCA, de informe preceptivo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de conformidad con la Disposición Transitoria





Castilla-La Mancha

Primera del Reglamento Planeamiento de la LOTAU.

ANTECEDENTES DE HECHO

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

1. Escrito del Ayuntamiento de Vellisca, con fecha de entrada 9 de mayo de 2024, solicitando el informe previsto en la Disposición Transitoria Primera del RP LOTAU, adjuntando determinada documentación:
 - a. Solicitud de licencia de obra mayor para Vivienda Unifamiliar solicitada con fecha 26 de abril de 2024.
2. Revisada la documentación, la Delegación Provincial, remite varios requerimientos al Ayuntamiento con el objeto de completar la documentación, con fechas 15 de mayo, 23 de septiembre, 16 de octubre y 9 de diciembre de 2024.
3. El Ayuntamiento, atiende los requerimientos con fechas 20 de septiembre y 15 de octubre de 2024 y 16 de enero de 2025, aportando la documentación solicitada:
 - a. Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar visado 4 septiembre de 2023, con posteriores anexos visados.
 - b. Informe técnico municipal de fecha 23 de octubre de 2024.
 - c. Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Fomento de fecha 23 de septiembre de 2024 por la afección a la CM-2000, con el condicionado que se da por reproducido.

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

ESTUDIO TÉCNICO

Antecedentes y condicionantes de partida:

Se recibe por parte del promotor el encargo de redactar el Proyecto Básico de una vivienda unifamiliar situada en la Parcela 30 del Polígono 519, paraje "Camino de la Estación", Vellisca, Cuenca (Castilla-La Mancha). La vivienda se organiza en planta baja.

Emplazamiento:

- Situación:

La parcela se ubica dentro del centro urbano del municipio de Vellisca, en la comarca de La Alcarria, provincia de Cuenca, comunidad de Castilla-La Mancha.

- Forma:

La superficie total de la parcela es de 7.288,18 m², dividida en dos zonas, la zona norte (a) donde se ubica la vivienda, de 2.877,09 m², y la zona sur (b), de 4.411,09 m², dedicada a explotación agrícola. Tiene forma trapezoidal con todos sus lados de distinta longitud.

- Orientación:

La orientación de la parcela es aproximadamente norte-sur, coincidiendo con el eje longitudinal de la misma.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 53B4F9C365D455F5D469CF

- Topografía:

La parcela es prácticamente horizontal en la zona norte, con una ligera pendiente hacia la zona sur, y en el límite entre ambas zonas hay un desnivel notable, tal y como se refleja en los planos.

Entorno físico:

- Lindes:

- Norte: Camino Huete (parque San Julián).
- Sur: Parcelas privadas colindantes.
- Este: Carretera de Carrascosa.
- Oeste: Calle Alcázar.

- Servicios urbanísticos:

- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales a la red municipal de saneamiento.
- Suministro de energía eléctrica.

Referencia catastral:

La referencia catastral del inmueble es: 16249A519000300000GG.

Descripción general del edificio:

Se trata de una vivienda unifamiliar exenta de una planta sobre rasante. La solución adoptada es una consecuencia las siguientes consideraciones:

- Obtener un edificio con un diseño tradicional e integrado en el entorno, con materiales y soluciones constructivas propios de la zona.
- Situar en la planta baja la vivienda para que dispongan de las condiciones de salubridad, ventilación e iluminación, necesarias.
- Enfatizar las vistas principales y las orientaciones para un diseño sostenible que aproveche las condiciones del entorno.

El edificio se organiza de forma racional y sencilla en base a los requerimientos de los promotores y colocándose en la zona más cercana al núcleo urbano con mejores características geotécnicas.

El acceso al solar se produce, tanto peatonal como rodado, por la fachada oeste del solar, comunicando el espacio público (Calle Alcázar) con los espacios privados de la parcela. El acceso al edificio de vivienda se produce por la fachada norte, tras un recorrido transversal que enfatiza la mirada hacia el este, donde se encuentra el punto más atractivo del entorno cercano. Para separar la zona de vivienda de la de aparcamiento, que se sitúa más al norte de la parcela, se dispondrá un muro con cerramiento metálico diferenciado, con posibilidad de cubrir la zona de aparcamiento.

Las soluciones constructivas, materiales, colores y acabados empleados, son los propios de la Arquitectura Popular de la zona, enriquecida con los materiales y soluciones que se practican actualmente.

Descripción de la geometría del proyecto:

El volumen del edificio es el resultante de la aplicación de las ordenanzas urbanísticas, los parámetros relativos a habitabilidad y funcionalidad, y los esquemas requeridos por la propiedad.





Castilla-La Mancha

Programa de necesidades:

Se trata de una VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, desarrollada en planta baja, que se dispone exenta en la parcela y cuyo programa queda definido de la siguiente manera:

- VIVIENDA:

- Vestíbulo
- Salón
- Comedor
- Cocina
- 2 dormitorios
- 2 baños
- Pasillo
- Almacén-instalaciones

PARCELA

7.288,18 m²

SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN (sobre rasante)

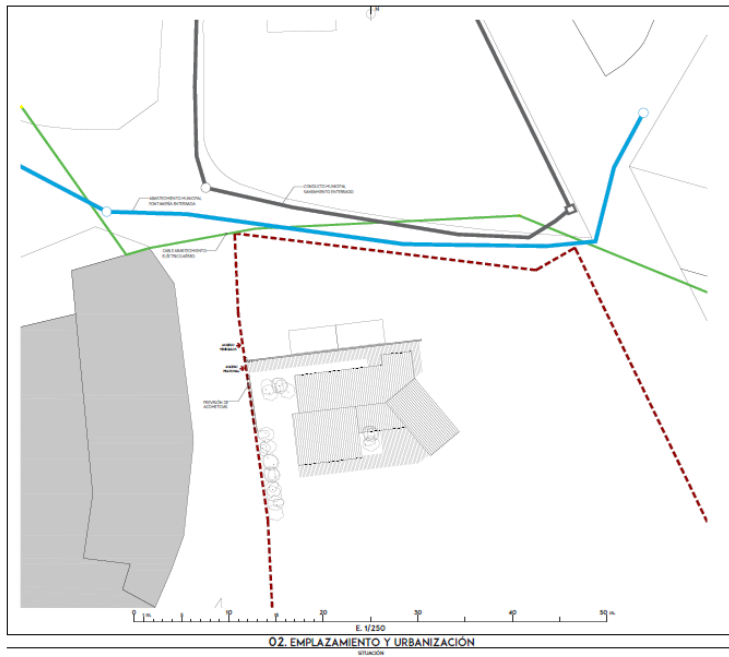
115,86 m²

DEPENDENCIA	SUP. ÚTIL (m ²)	SUP. CONSTRUIDA (m ²)
Salón	25,00	
Comedor	9,24	
Cocina	8,80	
Vestíbulo	3,87	
Baño 1	4,20	
Baño 2	3,48	
Dormitorio 1	13,68	
Dormitorio 2	13,22	
Pasillo	5,57	
Almacén-Instalaciones	4,70	
TOTAL	91,76	115,86

La altura a cornisa es de 3,50 m y a cumbrera de 6,30 m.

El frente de fachada es menor de 20 metros (17,20 metros) y el fondo de la edificación es de 25 metros.

El presupuesto de ejecución material es de 117.993,65€.



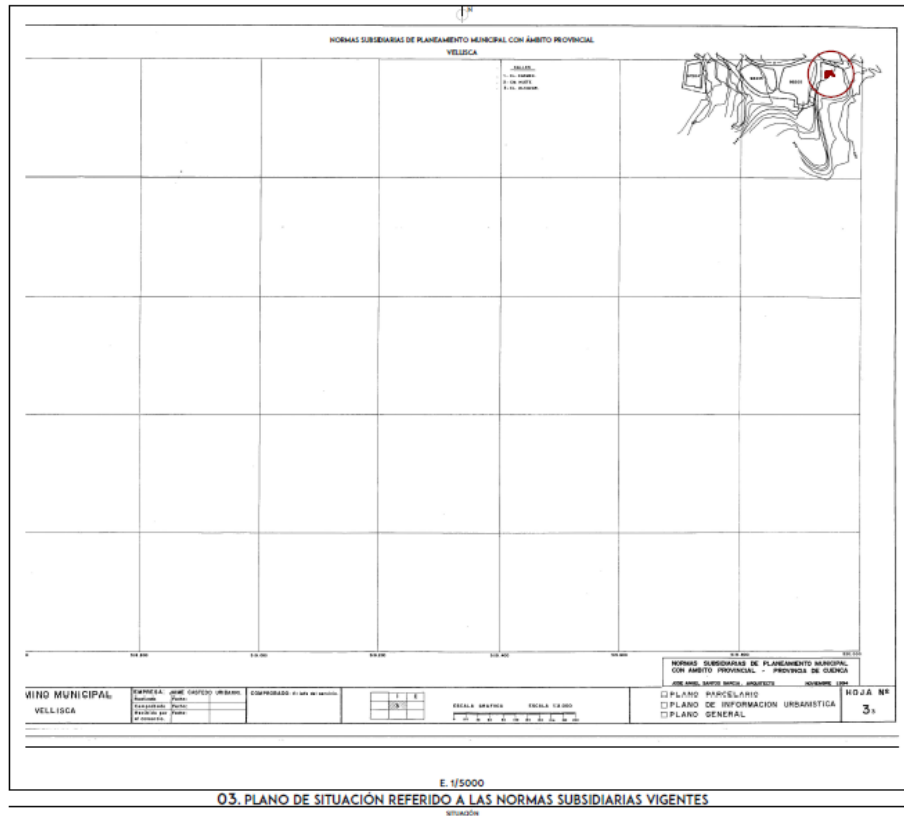
Notas	
LAS SUPERFICIES SON ORIENTATIVAS, CONDICIONALES AL REPLANTEO EN OBRA.	
Proyecto	PROYECTO BÁSICO. CASA MIRADOR DE LA TRILLA
Formato original	A3
Fecha	AGO-2023
Ubicación en el proyecto	
Observaciones	TODAS LAS COTAS SE EXPRESAN EN METROS. EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE SON RESPONSABLES LOS AUTORES. SE PROHIBE SU REPRODUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN, O USO SIN AUTORIZACIÓN EXPRESA DE LOS AUTORES. SE PROHIBEN TODAS LAS ACCIONES QUE PUEDAN DAÑAR O DEGRADAR EL ENTORNO DEL PROYECTO.
Promotor	ISABEL PIZARRO Y CARLOS GRAUS
Localización	PARCELA 30 DEL POLÍGONO S19. PARAJE "CAMINO DE LA ESTACIÓN". CP: 16510 - VELLISCA (CUENCA)
Arquitecto	BARBARA GUILLEN MARTINEZ (C.O.A. 13.044/13.045)
Colaborador	MARCOS PRADEL HUETE (C.O.A. 13.044/13.045)
Nombre de Plano	SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y URBANIZACIÓN.
Escala	1/250
Nº de Plano	5.02



edificación un máx frente de parcela".	
Dichas distancias JUSTIFICADAS en e dispuestas.	
LAS SUPERFICIES S	
Proyecto	PR
Formato original	
Ubicación en el pro	
Observaciones	TODAS LAS COTAS SE EXPRESAN EN METROS. EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE SON RESPONSABLES LOS AUTORES. SE PROHIBE SU REPRODUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN, O USO SIN AUTORIZACIÓN EXPRESA DE LOS AUTORES. SE PROHIBEN TODAS LAS ACCIONES QUE PUEDAN DAÑAR O DEGRADAR EL ENTORNO DEL PROYECTO.
Promotor	ISABEL PI2
Localización	PARC PARAJE CP: 165
Arquitecto	BARÉ
Colaborador	



Castilla-La Mancha



Notas

El plano de situación está referido a la planimetría de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial (Provincia de Cuenca) vigentes.

Referencia catastral
16249AS190003000000GG

Proyecto
PROYECTO DE EJECUCIÓN.
CASA MIRADOR DE LA TIERRA

Formato original A3 **Fecha** SEP-2024

Ubicación en el proyecto

Observaciones
TODAS LAS COTAS SE EXPRESAN EN METROS.
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE SON RESPONSABLES LOS ARQUITECTOS AUTORES. PARA SU EMISIÓN SE REQUIEREN LA PRESENTACIÓN O CADENA A TRÁMITE REQUERIDA LA PRESENTACIÓN AUTORIZADA EXPEDIDA DE SUS AUTORES, CUALQUIER EN TODO CASO PODRÁ SER CALIFICADA VERIFICACIÓN UNILATERAL DEL INICIO.

Promotor
ISABEL PIZARRO Y CARLOS GREUS

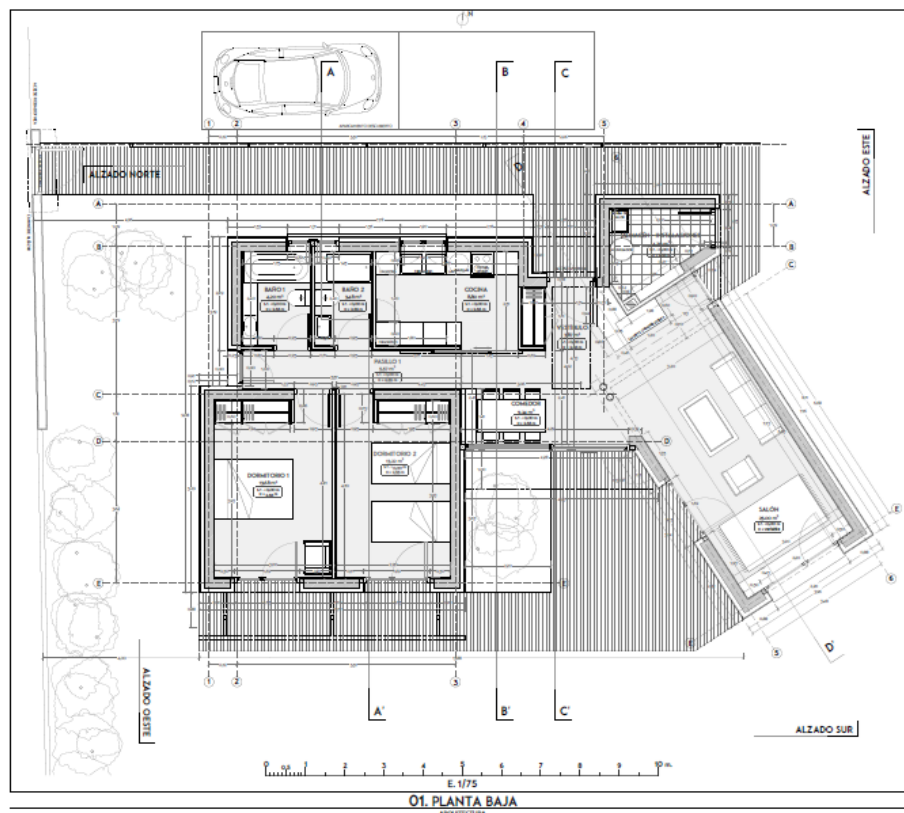
Localización
PARCELA 30 DEL POLIGONO 519,
PARAJE "CAMINO DE LA ESTACIÓN"
CP: 16510 - VELLISCA (CUENCA)

Arquitectos
BARBARA GUILLÉN MARTÍNEZ
I.C.A. COLE 13.408

Colaborador
MARCOS PRADEL HUETE
I.C.A. COLE 13.408

Nombre de Plano
SITUACIÓN.
PLANO DE SITUACIÓN REFERIDO A
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES

Escala 1/5000 **Nº de Plano** S.03



Notas

TABLA DE SUPERFICIES

Sótano	25,00 m²
Comedor	9,24 m²
Cocina	6,80 m²
Vestíbulo	3,07 m²
Baño 1	4,20 m²
Baño 2	3,40 m²
Dormitorio 1	13,40 m²
Dormitorio 2	13,22 m²
Pasillo	5,57 m²
Almacén/Instalaciones	4,70 m²
SUPERFICIE ÚTIL	94,76 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	115,04 m²

LAS SUPERFICIES SON ORIENTATIVAS, CONDICIONADAS AL REPLANTEO EN OBRA.

Proyecto
PROYECTO BÁSICO.
CASA MIRADOR DE LA TIERRA

Formato original A3 **Fecha** AGO-2023

Ubicación en el proyecto

Observaciones
TODAS LAS COTAS SE EXPRESAN EN METROS.
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE SON RESPONSABLES LOS ARQUITECTOS AUTORES. PARA SU EMISIÓN SE REQUIEREN LA PRESENTACIÓN O CADENA A TRÁMITE REQUERIDA LA PRESENTACIÓN AUTORIZADA EXPEDIDA DE SUS AUTORES, CUALQUIER EN TODO CASO PODRÁ SER CALIFICADA VERIFICACIÓN UNILATERAL DEL INICIO.

Promotor
ISABEL PIZARRO Y CARLOS GRAUS

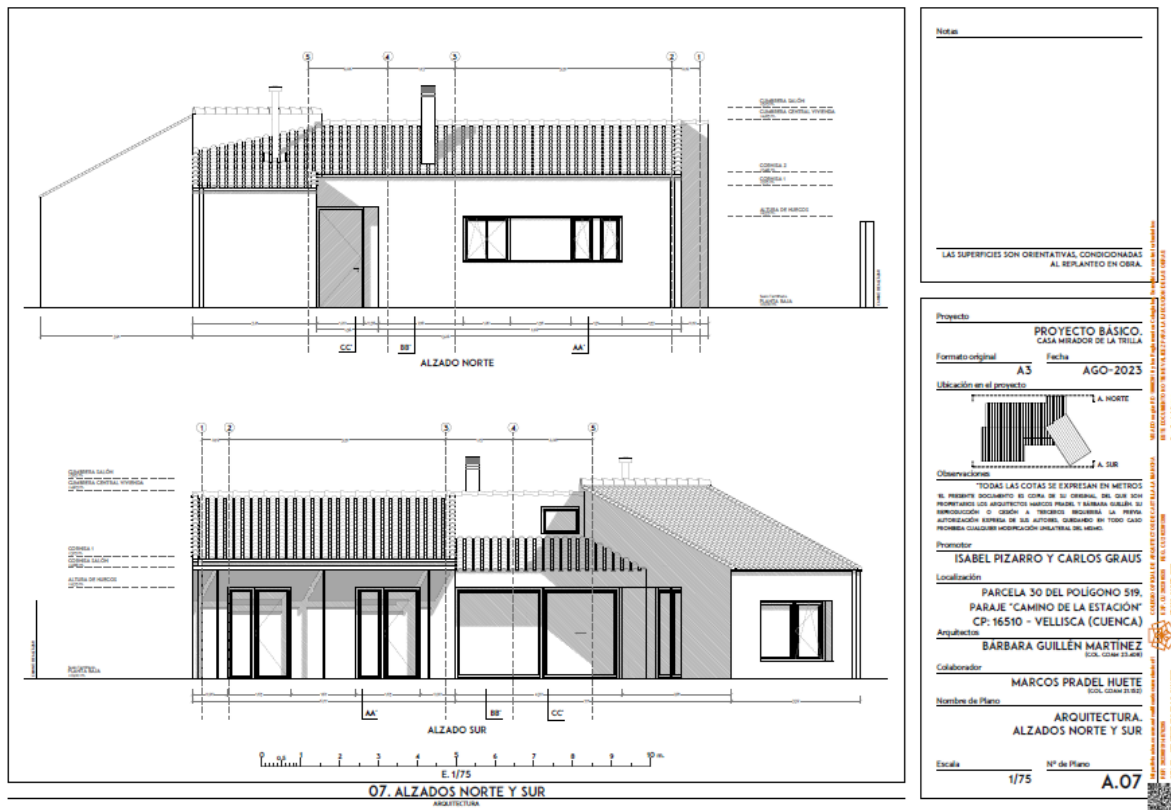
Localización
PARCELA 30 DEL POLIGONO 519,
PARAJE "CAMINO DE LA ESTACIÓN"
CP: 16510 - VELLISCA (CUENCA)

Arquitectos
BARBARA GUILLÉN MARTÍNEZ
I.C.A. COLE 13.408

Colaborador
MARCOS PRADEL HUETE
I.C.A. COLE 13.408

Nombre de Plano
ARQUITECTURA.
PLANTA BAJA

Escala 1/75 **Nº de Plano** A.01



FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Segundo.- El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer el informe preceptivo y vinculante de las licencias urbanísticas en municipios sin planeamiento de conformidad con la Disposición Transitoria Primera del RP LOTAU, sin entrar a valorar el resto de requisitos urbanísticos preceptivos, que serán objeto de valoración en el otorgamiento de la licencia municipal.

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

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

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

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

2ª. En los núcleos de población se podrá edificar un número de plantas que alcance la altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes



o paralelas consecutivas sin que, en ningún caso, puedan superarse las tres plantas o los 10 metros de altura máxima.

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

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

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

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

- Vellisca, es un municipio sin planeamiento.
- La parcela linda con viario, Camino de Huete, Carretera de Carrascosa, Calle Alcázar.
- La edificación tiene un fondo de 25 metros y 17,20 metros de frente de parcela.

ACUERDO FINAL

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

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

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

PUNTO 5: 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.	ENTRADA	LOCALIDAD	TÍTULO PROYECTO	PROMOTOR	ÚLTIMO REQUERIMIENTO	RESOLUCIÓN DE DESISTIMIENTO
18/2024	18/03/2024	VILLAREJO PERIESTEBAN	INSTALACIÓN PARQUE EÓLICO	SOUTHLAND GROUP EUROPA, S.L.	18/10/2024	12/12/2024



PUNTO 6.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las **11:35** horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como secretaria de la Comisión.

Vº Bº

LA PRESIDENTA

Fdo: Silvia López Martín

LA SECRETARIA

Fdo: María Teresa Martínez Merchante